

## **INMOBILIARIA ALTAVILLA INMOALTAVILLA CIA. LTDA.**

### **Notas a los estados financieros**

#### **Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

#### **Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

La compañía fue constituida en la ciudad de Quito mediante Escritura Pública celebrada el 1 de febrero de 2012 e Inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril de 2012.

El objeto principal de la compañía es la compra, venta, subasta, de todos los bienes muebles e inmuebles, así como participación en negocios y actividades inmobiliarias como administración de bodegas, negocios relacionados es decir arrendamiento de inmuebles entre otros, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios y su comercialización.

Las Ventas se realizarán directamente al público utilizando la intermediación de instituciones financieras y de contado.

#### **Nota 2. Bases de preparación y presentación de los estados financieros**

##### **2.1 Declaración de Cumplimiento**

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

##### **2.2 Base de medición**

Las transacciones de la Compañía contenidas en los Estados Financieros se reconocen al costo o a su valor razonable.

##### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

##### **2.4 Uso de Estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

##### **2.5 Periodo económico**

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

## 2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta el 31 de marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

## Nota 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

### 3.4. Cuentas por Pagar

Contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

### 3.5. Otros Activos Corrientes y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a anticipos a proveedores, pago de impuestos municipales para el giro del negocio y obligaciones por pagar con relacionados.

### 3.6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por arrendamiento de inmuebles, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios y su comercialización.

#### 3.6.1. Reconocimiento y medición

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) que incluye erogaciones en las que se incurrió para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, así como de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación, es decir, el "Modelo del costo".

## Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Banco Internacional	249,37	257,60
US\$	<u>249,37</u>	<u>257,60</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son activos financieros libres de uso y sin restricciones.

Notas a los estados financieros. (Continuación)

**Nota 5. Pagos Anticipados**

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Inventarios en Proceso	7.072,00	i) 7.706,00
Anticipo a Proveedores	0,00	9.036,40
US\$	<u>7.072,00</u>	<u>16.742,40</u>

i) Reclasificación de Pagos anticipados del proyecto Margarita del año 2015 a Inventario en proceso.

**Nota 6. Otros Activos Corrientes**

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Otros	368.123,91	257.091,48
US\$	<u>368.123,91</u>	<u>257.091,48</u>

**Nota 7. Propiedades de Inversión**

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Terreno	700.000,00	700.000,00
US\$	<u>700.000,00</u>	i) <u>700.000,00</u>

i) Corresponde a un terreno ubicado dentro del primitivo fundo " Porvenir" Hoy la Zarumeña, cantón Santo Domingo, Provincia Santo Domingo de los Tsachilas la superficie total es de \$ 46.300 metros cuadrados según Escritura No. 13221.

**Nota 8. Cuentas por Pagar Relacionadas**

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Patricio Godoy Lombeyda	24.085,00	24.085,00
INCETUBO C. LTDA.	0,00	257.091,48
US\$	<u>24.085,00</u>	<u>281.176,48</u>

**Nota 9. Cuentas por Pagar no Corrientes Relacionadas**

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Patricio Godoy Lombeyda	600.000,00	600.000,00
US\$	<u>600.000,00</u>	i) <u>600.000,00</u>

- i) Corresponde a la compra-venta a Inmobiliaria Altavilla INMOALTAVILLA Cía. Ltda., que reconoce haberlo recibido, por un valor de USD\$ 700.000,00 (Setecientos mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), cuyo destino proporcionar beneficios económicos futuros para la empresa mediante la construcción y venta de inmuebles. Adicional, entregó el valor de USD\$ 25.085,00 (Veinte y cinco mil ochenta y cinco con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) de acuerdo a las instrucciones de pago emitidas en su momento en concepto de préstamo para proporcionar liquidez para la empresa como Capital de trabajo.

**Nota 10. Capital Social**

El capital pagado de la compañía es de US\$ 100.000,00, dividido en acciones ordinarias de US \$ 1,00 cada una.

**Nota 11. Administración de Riesgos**

**Factor de Riesgo Financiero.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sucursal está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

**Riesgo de Mercado.-** Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables. La compañía realiza análisis de mercado para mitigar este riesgo.

**Riesgos de investigación y desarrollo:** La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

**Riesgos cambiarios:** La compañía no asume riesgos cambiarios.

**Riesgos de tasas de interés:** El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa no mantiene obligaciones con instituciones financieras o partes relacionadas, por lo que no se presenta riesgos de tasas de interés.

**Riesgo de Liquidez:** La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos desembolsados por su Matriz para cubrir cargos operacionales

**Nota 12. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



.....  
Ing. Godoy Lizardo  
**GERENTE GENERAL**



.....  
Sr. Ricardo Corrales  
**CONTADOR GENERAL**