



INMOBILIARIA IRATELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Periodo 2015

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

INMOBILIARIA IRATELL S.A. se constituyó en la República del Ecuador el 14 de julio año 2005. La Compañía tiene por objeto principal la actividad de inmobiliaria y relacionadas.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **INMOBILIARIA IRATELL S.A.** , Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros separados de **INMOBILIARIA IRATELL S.A.** comprenden los estados de situación financiera de 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014, los

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos importes se mantienen con su valor en libros ya que se derivan de las operaciones comerciales habituales de la empresa y tienen su sustento en la facturación, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera estos rubros son normalmente una buena aproximación de su valor razonable. El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 30, 45 y 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.5 Propiedades, planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo, tomando en cuenta que su valor de adquisición supere los US\$ 200,00 caso contrario se contabilizará directamente al resultado del ejercicio (gasto).

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	35 y 29
Maquinaria y equipo médico	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	3
Instalaciones	10

2.5.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.3 *Impuestos corrientes y diferidos*

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 *Beneficios a empleados*

2.8.1 *Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio*

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

2.8.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan los servicios prestados. Dicho devengamiento se establece en base a la estimación de los costos incurridos y por incurrir por el plazo estimado en que el servicio será prestado.

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10.1 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para

2.12 Resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez.

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la “NIIF 1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros separados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Para la preparación de los presentes estados financieros separados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

CUENTA	31-dic.-14	31-dic.-15
Caja Chica	100.00	100.00
Banco Pichincha Cta. Cte. # 3085537204	425.38	473.67
TOTALES USD\$	525.38	573.67

Nota 5 – Pagos anticipados

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

CUENTA	31-dic.-14	31-dic.-15
Anticipo a Proveedores	1,975.58	-
TOTALES USD\$	1,975.58	-

Nota 8 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

CUENTA	Saldo al final 2013	Adiciones	Ajustes	Saldo Final 2014
Muebles y Enseres	9,652.68	-	-	9,652.68
Edificios	65,000.00	-	-	65,000.00
Subtotal	74,652.68	-	-	74,652.68
(-) Depreciación Acumulada	12,238.28	-	-	16,102.25
TOTALES USD\$	62,414.40	-	-	58,550.43

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

CUENTA	Saldo al final 2014	Adiciones	Ajustes	Saldo Final 2015
Edificios	65,000.00		(65,000.00)	-
Muebles y Enseres	9,652.68		(9,652.00)	-
Subtotal	74,652.68	-	(74,652.00)	-
(-) Depreciacion Acumulada	16,102.25	-	-	-
TOTALESUSD\$	58,550.43	-	(74,652.00)	-

Nota 9 –Otras Cuentas por Pagar

Este rubro corresponde a préstamos realizados para capital de trabajo. La cuenta muestra un valor real; por esta razón, se han revisado las políticas contables correspondientes a estos pasivos y se ha establecido que los cálculos aplicados al realizar los registros contables son adecuados y se enmarcaron en lo establecido por la norma.

CUENTA	31-dic.-14	31-dic.-15
Cuentas por Pagar Varias	61,109.00	20,427.62
TOTALESUSD\$	61,109.00	20,427.62

Nota 10 – Impuestos

10.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Activo por Impuesto corriente	31-dic.-14	31-dic.-15
Retencion de IVA - Credito Tributario	24.73	1.85
Retencion en la fuente del Ejercicio	-	-
Retencion en la fuente de Ejercicios Anteriores	9,647.90	9,587.32
Retencion en la fuente- Anticipo Renta	704.16	436.70
TOTALESUSD\$	10,376.79	10,025.87

Pasivos por Impuesto corriente	31-dic.-14	31-dic.-15
Impuesto al Valor Agregado- IVA por pagar y retenciones	3,600.00	24.00
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta por pagar	3.20	-
TOTALESUSD\$	3,603.20	24.00

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
 Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El impuesto a la Renta tanto del periodo 2015 como el 2014; se basa en el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal anterior. Consecuentemente el gasto del impuesto a la renta se presenta como sigue:

CUENTA	31-dic.-14	31-dic.-15
Gasto del Impuesto Corriente	704.16	436.70
Total de Gasto de impuestos	704.16	436.70

Una reconciliación entre los resultados según estados financieros y el resultado grabable, es como sigue:

 INMOBILIARIA IRATELL S.A CONCILIACION TRIBUTARIA PERIODO 2015	
CALCULO GENERAL	VALOR
PERDIDA DEL EJERCICIO	(16,695.55)
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES EN EL PAIS	704.16
AMORTIZACION PERDIDAS TRIB. AÑOS ANTERIORES	-
RESULTADO GRAVABLE	(15,991.39)
22 % IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	-
Utilidad después de impuestos y participaciones	-
(-) Reserva Legal	-
UTILIDAD DISPONIBLE A LOS ACCIONISTAS	-

Liquidación pago Impuesto a la Renta

IMPUESTO A LA RENTA		Ant. determinado
	-	436.70
(-) RET. EN LA FUENTE DE EJERCICIO ANTERIOR	-	9,587.32
(-) RET. EN LA FUENTE REALIZADOS EN EL EJERC. FISCAL	-	-
(-) ANTICIPO PAGADO	-	436.70
IMPUESTO A LA RENTA A FAVOR	-	(9,587.32)

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
 Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

10.3 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Nota 11 – Patrimonio

CUENTA	31-dic.-14	31-dic.-15
Capital Social	3,500.00	3,500.00
Reserva Legal	1,750.00	1,750.00
Utilidades Acumuladas	539.62	637.43
Perdida del Ejercicio	-	(16,695.55)
Utilidad del Ejercicio	97.81	-
TOTALESUSD\$	5,887.43	(10,808.12)

11.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social se encuentra registrado al valor de US\$ 3.500,00 contenido en el último aumento de capital y reforma de estatutos en el Registro Mercantil de Quito, dividido en 3.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Nota 12 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

CUENTA	31-dic.-15
Ventas	17,847.70
TOTALES	17,847.70

Nota 13 – Costo y Gastos por su Naturaleza

GASTOS GENERALES	31-dic.-15
Sueldos y salarios	15,888.00
Sobresueldos, bonos horas extras	1,678.00
Aportes al IESS y Fondos de Reserva	3,253.85
Impuestos, Contribuciones y Otros	124.30
IVA Gasto	369.74
Servicios Públicos (agua-luz)	192.57
Gasto Depreciación Activos Fijos	3,917.29
Pagos por Otros Servicios	9,384.88
Gastos no Deducibles	704.16
TOTALESUSD\$	35,512.79

INMOBILIARIA IRATELL S.A.
 Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 14 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que de Informa

Entre el 31 de diciembre del 2015 y a la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 15 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En

opinión de la Administración, lo estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



CONTADOR
Bolívar Guevara Balseca

Bolívar Guevara Balseca
RUC No. 1711058162001
Contador Registro No. 036961
