

# Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

## INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CÍA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(En dólares Americanos)

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CÍA. LTDA.:** (En adelante “La empresa”) Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura pública otorgada ante el notario Vigésimo Octava del Distrito Metropolitano de Quito el 29 de Marzo de 1983.

**OBJETO SOCIAL:** Compra-venta de toda clase de bienes inmuebles rurales y urbanos; Promoción, planificación, súper vigilancia, fiscalización y participación directa en la construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales, edificios, parques industriales, quintas vacacionales, huertos familiares y otras obras afines; importación de toda clase de materiales de construcción, equipos, maquinarias, accesorios y herramientas para la ejecución del objeto social de la compañía.

**PLAZO DE DURACION:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Av. Naciones Unidas Oe2-32 y Sánchez de Ávila, Quito - Ecuador

**DOMICILIO FISCAL:** En la ciudad de Quito con RUC: 1790577325001 Expediente 1954

#### **CAPITAL:**

La empresa mantiene un capital de \$15.000,00 dólares y el valor de cada acción es de 1 dólar.

#### 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

##### 2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por la revalorización del terreno.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 13 de marzo del 2018. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera.

### **2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

#### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 3.

### 2.3. Moneda

#### a. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

#### b. Transacciones y saldos (Esta nota incluye cuando la empresa tenga operaciones con distinta moneda a la funcional con la que opera)

La empresa no mantiene cuenta en moneda extranjera ya que ni importa ni exporta ni trabaja con moneda distinta al dólar, Sin embargo si las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos y efectivo y equivalentes al efectivo se presentaran en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Ingresos o gastos financieros". El resto de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otros ganancias (pérdidas) netas".

### 2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.

### 2.5. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

### 3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2017

La Norma Internacional de Información financiera exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable
- b. Se utilizó los saldos al inicio y al final del periodo 2017 para la preparación del Estado de Flujo del Efectivo, y las variaciones Patrimoniales.

**Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:**

1. **Deterioro del valor de los Instrumentos Financieros medidos al costo.** cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, en nuestro no amerita aun algún ajuste a este rubro.
2. **Propiedad, Planta y Equipo** - Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, por la Superintendencia de Compañías. La empresa no ha realizado ninguna modificación a estos valores ya que representa su costo aproximado.
3. **Inventarios;** Se mantiene inventarios a precio de costo tomando en cuenta la materia prima, mano de obra y gastos de fabricación que intervinieron en la fabricación de los inmueble no requieren por ahora ajuste ya que representan el costo, se mantiene varios proyectos en ejecución y producción.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

3. **Beneficios a empleados**, Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Un plan de prestaciones definidas es un plan de pensiones que no es un plan de aportaciones definidas.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal y Desahucio) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado la Empresa contratada para este efecto durante este año no se realizó los cálculos actuariales.

La provisión registrada en el período de transición con efecto retrospectivo, se ajusta en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados por adopción de NIIF".

### 3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

#### INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	362.273	765.205
Inversiones	508.000	557.387
Cuentas por cobrar	64277	41.499
Inventario	8.178.335	7.825.282
Activos por impuestos corrientes	90.508	89.011
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>9.203.393</u>	<u>9.278.384</u>

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

### ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad, maquinaria y equipos, neto	56.163	56.628
Otros activos no corrientes	2.641	2.354
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>58.804</b>	<b>58.982</b>

**TOTAL ACTIVO** 9.262.198 9.337.366

### PASIVO Y PATRIMONIO

#### PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar y Anticipos	4.431.101	4.486.024
Obligaciones con instituciones financieras	1.065.916	1.030.722
Cuentas por pagar	2.500.450	18.085
Otros pasivos no corrientes	40.723	16.069
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.038.192</b>	<b>5.550.900</b>

#### PASIVO NO CORRIENTE:

Cuentas por pagar diversas - relacionadas	0	2.606.893
Reserva para jubilación patronal y desahucio	67.874	83.386
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>67.874</b>	<b>2.690.279</b>

**TOTAL PASIVO** 8.106.066 8.241.179

### PATRIMONIO

Capital social	15.000	15.000
Reservas	42.565	42.565
Resultados acumulados	1.038.622	1.038.622
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.156.131</b>	<b>1.096.187</b>

**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO** 9.262.198 9.337.366

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

### 3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

#### **INVERSIONES TEMPORALES**

El saldo de la cuenta inversiones temporales al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se encuentra conformado de la siguiente manera:

<b><u>CUENTA</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Inversiones temporales corrientes	508.000	556.000
CD Porthos	0	0
Certificados y garantías varias	0	1.387
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>508.000</u></b>	<b><u>557.387</u></b>

El saldo de la cuenta inversiones temporales corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a inversiones realizadas por la compañía en el Banco del Pacífico.

### 3.2. Activos Financieros

#### 3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenedos hasta el vencimiento. d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

##### **a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados**

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

### **b) Activos Financieros disponibles para la venta**

Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta).

### **c) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

### **Documentos y Cuentas por Cobrar**

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes	-	0
Menos provisión para cuentas incobrables	-	-
	-	-
Otras cuentas por cobrar	34.256	23.011
Anticipos a proveedores	28.701	16.696

### **Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

### **Reconocimiento y Valoración (esta nota aplicará cuando la empresa registre inversiones según su objetivo).**

Las adquisiciones y las enajenaciones normales de inversiones se reconocen en la fecha de compra, es decir, la fecha en la que la empresa se compromete a comprar o vender el activo, las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la operación para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultado se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones ha vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado todos los riesgos y ventajas derivados de su autoridad a los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambio a resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultado se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras ganancias / (pérdidas) netas en el periodo que en se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocerán en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho de la empresa a recibir los pagos.

### **3.3. Inventarios**

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

<b>CUENTA</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>DISMINUCIÓN /AUMENTO</b>	<b>DIFERENCIA</b>
Inventarios	7'825.282,23	8'178.333,76	Aumento	353.051,53

El aumento del valor de esta cuenta se da porque durante el año 2017 se inició un nuevo proyecto y se encuentra en la etapa de mampostería el cual requiere una gran cantidad de materiales disponibles.

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

2017

2016

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

Materia prima	527	527
Productos en proceso	8.177.806	7.824.755
<b>Total</b>	<b>8.178.333</b>	<b>7.825.282</b>

---

---

El saldo de la cuenta inventarios en proceso al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a los proyectos, que al cierre de los ejercicios antes mencionados no han sido terminados ni comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son terminados y vendidos.

### 3.4. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha se encuentra clasificando activos obsoletos que ya hayan cumplido su vida útil para proceder a vender como chatarra ya que el costo de mantener un espacio para algún momento dar de baja es muy costoso.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

CONCEPTO	VIDA ÚTIL
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

CUENTA	2016	2017	DISMINUCIÓN /AUMENTO	DIFERENCIA
Terrenos	13.361,90	24.037,96	Aumento	10.676,06
Muebles y Enseres	14.172,26	14.172,26	Igual	0
Maquinaria y Equipo	64.353,11	64.353,11	Igual	0
Equipo de Cómputo	95.498,10	95.498,10	Igual	0
Instalaciones	18.742,53	18.742,53	Igual	0
Depreciaciones	-164.572,19	-175.712,66	Aumento	11.140,47

**Terrenos:** La variación de esta cuenta es por los estudios y cancelaciones de impuestos para la iniciación de un nuevo proyecto.

**Depreciaciones:** El valor es el registro anual de depreciación de los activos fijos según determina la Ley.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

### 3.5. Activos Intangibles

#### (a) Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por la empresa se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- ✓ Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- ✓ La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- ✓ La empresa tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- ✓ Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- ✓ Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- ✓ El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superan los cinco años.

### 3.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evalúa los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

### 3.7. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo sin usar el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 30 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 90 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

<b>CUENTA</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>DISMINUCIÓN /AUMENTO</b>	<b>DIFERENCIA</b>
Cuentas por pagar comerciales	7'064.716,54	6'939.228,24	Disminución	125.488,30
Corresponde a las cuentas pendientes de pago a nuestros proveedores, la disminución de esta cuenta es estar al día con las obligaciones con nuestros proveedores.				

### 3.8. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferirán hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

CUENTA	2016	2017	DISMINUCIÓN /AUMENTO	DIFERENCIA
Obligaciones Bancarias	1'030.722,22	1.065.916,67	Aumento	35.194,45
El incremento se da por la renovación préstamo que se realizó en el año 2017 y sus intereses				

Dentro de esta cuenta se registra el valor de las obligaciones contraídas por la Compañía al 31 de diciembre del 2017, mediante la obtención de recursos provenientes de las instituciones financieras del país, especialmente del Banco del Pichincha bajo la modalidad de créditos directos y utilización de líneas de crédito.

### 3.9. Impuesto a las Ganancias

Este año la Empresa no tuvo utilidades pero sin embargo se pagó el valor correspondiente al impuesto mínimo que es el que aparece en esta cuenta.

**El impuesto corriente** por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

**El impuesto diferido** No existe para este año pero aquí se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2017 la empresa registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre el cálculo del anticipo y no en base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue menor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

### 3.10. Beneficios a los empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

### 3.11. Patrimonio

#### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Capital Social de la Compañía está representado por 15,000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

#### RESERVAS

Un detalle y movimiento de las reservas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	.....Movimientos.....			
	Saldos			Saldos
	al			al
	01/ene/17	Adiciones	Bajas	31/dic./17
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		(US\$.)		
Reserva legal	10.172	-	-	10.172
Reserva facultativa	1.665	-	-	1.665
Otras reservas	30.728	-	-	30.728
Total	<u>42.565</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42.565</u>

#### RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, el saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(US\$.)	
Ganancias acumuladas	1.019,487	1.019,487
Ganancia/pérdida del periodo	59.944,84	357,00
Resultados acumulados adopción NIIF	10.381,00	10.381,00
Resultados actuariales integrales	8.397,00	8.397,00
<b>Total</b>	<b><u>1.098.209,84</u></b>	<b><u>1.038.622</u></b>

### 3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

### INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<b><u>Productos</u></b>	<b><u>Ventas netas</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Ventas de bienes y servicios	1'964.845	1'823.012
Otros ingresos	6.722,36	13.676
<b>Total</b>	<b><u>1'971.567</u></b>	<b><u>1'836.688</u></b>

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

<b>CUENTA</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>DISMINUCIÓN /AUMENTO</b>	<b>DIFERENCIA</b>
Ventas	1'967.682,17	1'836.688,42	Aumento	130.993,75

En el año 2017 fue un año de elecciones presidenciales, por lo cual existió incertidumbre en la gente para la adquisición de bienes inmuebles.  
El gobierno ganador una de sus propuesta de campaña era la revisión de la Ley de Plusvalía, Ley de Herencia, leyes que afectaban al sector de la construcción.  
Gracias a esto las ventas fueron en aumento comparado con el año 2016.

### 3.13. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

<b>Productos</b>	<b>Costos y gastos</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Costo de ventas	1'351.517	1'353.399
Gastos de administración y ventas	455.452	445.594
Gastos financieros	100.767	32.378
<b>Total</b>	<b>1'907.737</b>	<b>1.831.371</b>

### 3.14. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. La empresa no mantiene costos de arriendo pero podría ser probable que alguna vez se necesite incurrir en este tipo de gasto.

### 3.15. Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

CUENTA	2016	2017	DISMINUCIÓN /AUMENTO	DIFERENCIA
15% Participación trabajadores	797,58	8.976,79	Aumento	8.239,21
Las utilidades para el personal se incrementaron debido al aumento de las ventas.				

### 3.16. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

### 3.17. Estado de Flujos de efectivo y Estado Patrimonial

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

### 3.18. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

---

### 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.
- La Empresa está a la expectativa del desenlace de La Ley de Plusvalía, Herencia además también es necesario saber que va a pasar con el Impuesto Mínimo (anticipo Impuesto a la renta), estos Impuesto tienen a la industria de la Construcción muy preocupados ya que representan un verdadero problema para nuestro desarrollo y proyección en el tiempo

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- **Política de RRHH:** *La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo, motivando permanentemente al valioso elemento de Recursos Humanos, ha puesto a disposición de los empleados el reglamento de trabajo y de seguridad industrial.*

## Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.

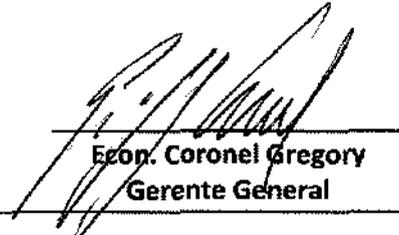
### 5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

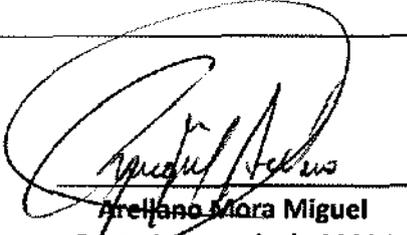
#### Aprobación de Cuentas Anuales

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en este informe debidamente firmadas por el Gerente y Contador se incluye los:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros



Econ. Coronel Gregory  
Gerente General



Miguel Arellano Mora  
Contador Matricula 30205