

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA COMPAÑÍA.

1.1. Actividades

INMOALPINA S. A., fue constituido en el Ecuador con fecha 13 de febrero del 2008 en la ciudad de Quito.

La compañía tiene como objeto social dedicarse la compra venta de alquiler, administración de bienes inmuebles.

1.2.- Capital Social

La compañía cuando se constituyó lo hizo con un capital suscrito de la compañía de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 800.00) a razón de \$ 1.00 dólar americano por cada una de las acciones.

Los accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1. Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus registros contables se llevan bajo el principio de negocio en marcha. Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOALPINA S. A., al 31 de diciembre del 2018, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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 compañía, que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implica incertidumbre y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión; en consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones

Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

cuentas por cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo

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.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOALPINA S. A. al 31 de diciembre del 2018, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha.

INMOALPINA S. A., dio cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en lo referente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicado en el Registro Oficial No. 372.27 de enero del 2011.

2.2. Base de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido elaborados para suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y del flujo de efectivo de la compañía INMOALPINA S. A.

El conjunto completo de los estados financieros debe ser presentado en forma periódica a la Administración para su debida aprobación, comprendiendo lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas explicativas, detallando las políticas contables más significativas

Para la presentación de los estados financieros antes indicados, hemos considerado lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera; clasificado como corriente y no corriente
- Estado de Resultado Integral; bajo el método de la naturaleza de los gastos
- Estado de Flujo de Efectivo; bajo el método directo.

Los estados financieros suministran información acerca de los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujo de efectivo.

Es importante mencionar que los estados financieros se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Reconocimiento de Activos

Un activo es reconocido como tal en el Estado de Situación Financiera, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que probablemente se obtenga del mismo, beneficios económicos futuros para la entidad
- Que el activo tenga un valor o costo que pueda medirse con confiabilidad
- No se lo reconocerá como activo, cuando se considere improbable que, del desembolso correspondiente, se vaya a obtener beneficios económicos futuros. En ese caso se lo reconoce como un gasto.

Reconocimiento de Pasivos

En este caso, se reconoce un pasivo cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o contractual) como resultado de un evento, negocio o transacción.
- Es probable que requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- Se pueda realizar una estimación contable del monto de la obligación

Reconocimiento de Ingresos

Se reconoce como ingreso en el Estado de Resultado Integral, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Cuando surge un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos derivado de la venta de un bien o servicio
- Cuando ha surgido un decremento en los pasivos como resultante de la renuncia al derecho de cobro, de parte del acreedor
- Cuando el importe del ingreso puede medirse con confiabilidad

Reconocimiento de gastos

Se reconoce como gasto en el Estado de Resultado Integral, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionados con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos
- Cuando el importe del gasto puede medirse con confiabilidad
- Los gastos se reconocen sobre la base de asociación directa entre los costos incurridos y la obtención específica de ingresos. Principio asociación causa efecto.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Los estados financieros y sus elementos junto con las notas explicativas, deben ayudar a los interesados a evaluar el desempeño y gestión realizada por la Administración, así como, proveer información de la liquidez y solvencia de la compañía INMOALPINA S. A. para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

2.3. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente 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, considerando también los sobregiros bancarios.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y
- Activos financieros disponibles para la venta

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y
- Otros pasivos financieros

La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos o contratan los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La compañía mantuvo activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar. De igual forma, la compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros. Las características de cada categoría se explican a continuación:

Préstamos y Cuentas por Cobrar:

Representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a clientes, a relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses, contados desde la fecha del estado de situación financiera.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Otros pasivos financieros:

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a compañías relacionadas, a proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los vencimientos mayores a doce meses, contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar del pasivo.

Medición Inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción que, de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición Posterior

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, aplicando el método de interés efectivo. En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- 1) **Cuentas por cobrar a clientes:** estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes; de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se recuperan hasta en 30 días; menos la provisión por deterioro.

- 2) **Compañías relacionadas:** estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos de dinero y pendientes de cobro, entre las empresas relacionadas. Se esperan cobrar en un año o menos, se clasifican como activos corrientes; de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente al costo, pues se recuperan en el corto plazo.

- 3) **Otras cuentas por cobrar:** estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores, préstamos a empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos, se clasifican como activos corrientes; de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente al costo, pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, representan las inversiones financieras de corto plazo.

Es importante mencionar que la compañía no mantiene inversiones.

- c) **Pasivos financieros:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, aplicando el método de interés efectivo. En específico, se presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- 1) **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.
- 2) **Compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los saldos por cancelar principalmente por préstamos pendientes de pago, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.
- 3) **Obligaciones con instituciones financiera:** Estas cuentas corresponden a los saldos por cancelar por prestamos pendiente de pago a corto y largo plazo y los mismos se espera cancelar de acuerdo a los plazos; los de corto plazo se clasifican como pasivos corrientes y los de largo plazo como pasivos no corrientes.

La compañía no mantiene deudas en el sector financiero

- 4) **Otras cuentas por pagar:** Corresponden a saldos por pagar por préstamos de terceros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente al costo, pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato, se han liquidado.

2.5. Activo fijo

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable, que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil estimada del activo fijo es:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida Útil En años</u> |
|-------------|------------------------------|
| Edificios | 30 |

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el Estado de Resultado Integral.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedad, Planta y Equipo

La normativa emitida por el Consejo requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes al menos una vez cada cinco años, eliminando la opción de mantenerlos al costo. Adicionalmente, ha permitido a algunas entidades reguladas capitalizar el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de la operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por revaluación; y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (activo fijo) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor, entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños, en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registrará una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferida

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

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.

La empresa cumple plenamente con esta obligación

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activo y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que, de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa de Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013; hasta el periodo 2017; a partir del 2018 se regresa al 25 %

2.8. Beneficios a los empleados

Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- 1) La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos operativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

2) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldo y fondo de reserva): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios sociales de largo plazo: Jubilación Patronal y Bonificación para desahucio.

Con la nueva normativa legal aprobada en el 2015, el valor del desahucio debe ser considerado como parte de los beneficios del trabajador al momento del pago de los haberes de su liquidación (Acta de Finiquito); el empleador debe pagar el desahucio bajo cualquier circunstancia que el empleado se retire de laborar, es decir ya sea por renuncia voluntaria o por despido.

Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral (por renuncia o despido), el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Es importante indicar que en abril 13 del 2016 se publicó en el Registro Oficial No. 732-S, el Acuerdo del Ministerio de Trabajo (MDT-2016-0099) referente a las normas que regulan el cálculo de la jubilación patronal.

Mediante este acuerdo ministerial por el cual se instrumentan las normas que regulan el cálculo de la jubilación patronal contemplada en el artículo 216 del Código del Trabajo. El valor mensual por concepto de jubilación patronal se calculará de la siguiente forma:

Los valores que por concepto de fondo de reserva le corresponden al trabajador se sumarán al valor equivalente al cinco por ciento del promedio de la remuneración anual percibida de los cinco últimos años, multiplicada por los años de servicio. A esta sumatoria, se restarán los valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva y se procederá a dividir por el coeficiente de edad determinado en el artículo 218 del Código de Trabajo. Finalmente, este resultado se dividirá para doce para establecer el valor de la pensión mensual.

Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

De acuerdo con el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, todas las compañías que tengan o superen los 25 trabajadores deben contratar un discapacitado por cada 25 empleados, los mismos que al terminar el año económico se convierte en un crédito para la compañía, que se liquida en la conciliación tributaria.

2.9. Provisiones corrientes

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.10. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizado o utilizada para absorber pérdidas.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta al por mayor de la producción de pollos de carne y se registran en los estados del año, en base a la emisión de facturas de la compañía

2.12. Costos y gastos

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

2.13. 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 la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basadas en la

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- 1) Los estados financieros de la compañía han sido elaborados bajo las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), cumpliendo así con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.
- 2) **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año.
- 3) **Activo fijo:** La determinación de la vida útil de cada activo, se evalúa al cierre de cada año.
- 4) **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y bonificación para desahucio, se determinan en base a los estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- 5) **Impuesto a la renta diferido:** La compañía no ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos (principalmente por efecto de la adopción de las NIIF),

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO.

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la compañía.

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía

4-1-1. Riesgo de Mercado

4.1.1.1. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume intereses sobre préstamos bancarios en fluctuaciones de tasas de interés. Chiriboga & Jara S.A., cumple puntualmente con los dividendos a la fecha prevista de pago.

4.1.1.2. Riesgo de precio

La compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. Por la naturaleza del negocio la compañía no mantiene negociaciones a largo plazo

4.1.1.3. Riesgo de tipo de cambio

La compañía realiza sus operaciones únicamente en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal desde el año 2000 en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

4.2. Riesgo de Crédito

Sucede cuando la contraparte en una transacción, no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Administración considera que no está expuesta a un riesgo significativo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La compañía no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la empresa.

Riesgo de Liquidez

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo. Normalmente la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante periodo de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando venzan; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas

INMOALPINA S. A.
PRINCIPALES ESTIMACIONES Y POLITICAS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

que no puedan predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez

4.5.- Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para mejorar el nivel de rentabilidad.

Consistente con su segmento de operación, la compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de financiamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales, a compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Categorías de instrumentos financieros

El efectivo y equivalente de efectivo, deudores comerciales, préstamos por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se consideran que las mismas se encuentran a valor razonable.

INMOALPINA S. A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

Al finalizar el ejercicio contable al 31 de diciembre del 2018, las cuentas "Efectivo y Equivalente de efectivo" estaban conformadas de la siguiente forma

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo | | | |
| Caja General | | 4,800 | 9,660 |
| | | <u>4,800</u> | <u>9,660</u> |
| Bancos Locales | | | |
| Banco Pichincha | | 13,205 | 28,585 |
| | | <u>13,205</u> | <u>28,585</u> |
| Deposto a plazo | | | 35,000 |
| Total | | <u>0</u> | <u>35,000</u> |
| Total Efectivo y Equivalentes de efectivo | | <u>18,005</u> | <u>73,245</u> |

Los ingresos a las cuentas de banco locales se originan por facturación por el alquiler de oficina bodega, en Parkenor.

7. ACTIVOS FINANCIEROS.

Al finalizar el ejercicio contable al 31 de diciembre del 2018, las cuentas de los "Activos financieros" estaban conformadas de la siguiente forma:

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionada | | | |
| Cuentas por cobrar locales | | 14,560 | 12,480 |
| | | <u>14,560</u> | <u>12,480</u> |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionada | | | |
| Alfredo Saidl | | | 451 |
| Gamarpartes Cía Ltda. | | 64,000 | 0 |
| | | <u>64,000</u> | <u>451</u> |
| Cuentas por cobrar empleados | | | |
| Anticipo de utilidades | | 84 | 0 |
| | | <u>84</u> | <u>0</u> |
| Total | | <u>78,644</u> | <u>12,931</u> |

INMOALPINA S. A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

Las cuentas que conforman los activos financieros de la compañía no tienen soportes que garanticen su recuperación y ellas son tanto las "Relacionadas" como la "No Relacionadas", no generan ingresos por concepto de interés cobrados.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Las cuentas "Propiedades, planta y equipos" al término del periodo contable culminado el 31 de diciembre del 2018 quedaron de siguiente manera:

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| No Depreciable | | | |
| Terrenos | | 6,391 | 6,391 |
| | | <u>6,391</u> | <u>6,391</u> |
| Edificios | | 45,441 | 45,441 |
| Total Depreciables | | <u>45,441</u> | <u>45,441</u> |
| Total Propiedad, planta y equipo | | <u>51,832</u> | <u>51,832</u> |

En la NIC 16 en la cual trata sobre las propiedades, planta y equipos, establece que todos los activos que están considerados depreciables, se registre la depreciación o porción consumida del ejercicio y se lo acumule dentro de las cuentas depreciaciones acumuladas.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Las cuentas "Otras obligaciones corrientes" al término del periodo contable culminado el 31 de diciembre del 2018 quedaron de siguiente manera:

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| IVA en Ventas | | 240 | 240 |
| Retenciones a la fuente en compras | | 1 | 995 |
| Retenciones IVA en compras | | 0 | 1,184 |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio | | 3,145 | 4,303 |
| | | <u>3,386</u> | <u>6,722</u> |

9.1. IMPUESTOS.

Conciliación del resultado contable-tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados Financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

INMOALPINA S. A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

| Descripción | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Utilidad antes de Impuesto a la Renta | 12,383 | 16,412 |
| (-) Participación trabajadores | 0 | 0 |
| | <u>12,383</u> | <u>16,412</u> |
| (+) Gastos no deducibles | 196 | 28 |
| (+) Gastos incurridos para generar ingresos | 0 | 771 |
| Utilidad gravable | <u>12,580</u> | <u>17,211</u> |
| Impuesto causado | 3,145 | 4,303 |
| (-) Anticipo determinado correspondiente de | 231 | 913 |
| Impuesto a la renta corriente | <u>2,914</u> | <u>3,390</u> |
| (-) retenciones en la fuente realizadas en eje | <u>1,920</u> | <u>1,920</u> |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>994</u> | <u>1,470</u> |

Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2016 al 2018 inclusive aún están abiertos a una fiscalización

Impuesto al valor agregado (IVA)

De acuerdo a la actividad que desarrolla la Compañía del alquiler de oficina y bodega, grava con tarifa 12 %.

Incentivos tributarios.

A diciembre del 2014 entra en vigencia la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal publicada en el RO Suplemento 405 de diciembre 29 del 2014, que comprende reformas al Código Tributaria y a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Entre los cambios destacados se puede mencionar:

- Se declara que no es deducible la depreciación de bienes revaluados. En contrapartida, para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, tampoco se tomará en consideración el valor de los bienes revaluados (si el valor del costo).
- La reforma reglamentaria señala otro requisito para la deducibilidad de las remuneraciones, esto es que no sobrepasen, el limite señalado por la autoridad competente, que puede ser el Ministerio del Trabajo (se espera la reforma laboral)
- Se han incorporado como deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, al 150% de las remuneraciones que se aporten al IESS de las personas de la tercera edad, así como migrantes de 40 años que hayan retornado al país.

INMOALPINA S. A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

- Se deroga la disposición referente a la deducción de cuentas incobrables; en su lugar rigen las siguientes disposiciones (que se cumpla por lo menos una de ellas):
 1. Haber constado como tales a menos dos años en la contabilidad
 2. Haber transcurrido al menos tres años desde el vencimiento para el pago
 3. Haber prescrito la acción del cobro
 4. Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor
 5. Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada

Estas reformas aplican para los créditos que se hayan otorgado a partir de enero del 2015. Los créditos otorgados hasta diciembre del 2014, se rigen por la normativa anterior.

- Limitaciones a los costos de gastos de promoción y publicidad; ahora se consideran deducibles máximo hasta el 4% de los ingresos gravados
- En la nueva Ley reconocen los impuestos diferidos
- Reglamenta el sueldo de los altos ejecutivos que deben ser en relación proporcional a la remuneración más baja que reciba un colaborador (20 veces más).

Impuesto a la renta por pagar del periodo.

El valor que aparecen en el estado de situación financiera, dentro de otras obligaciones corrientes y que corresponden al cálculo del "Impuesto a la renta por pagar del periodo" por \$ 3,144.88, será cancelado por la compañía una vez que presente la declaración de Impuesto a la Renta al Servicio de Rentas Internas.

Representan las retenciones efectuadas a proveedores por compra de bienes y servicios. Estos valores son cancelados en enero del siguiente período.

10. CAPITAL SOCIAL.

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal \$1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

| Detalle | Nacionalidad | Numero de acciones | % |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|
| Inmomega S. A. | Panameña | 640 | 80.00% |
| Alfredo Leopoldo Seidl Schwarz | Austriaca | 160 | 20.00% |
| | | <u>800</u> | <u>100.00%</u> |

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía, así como de sus directores.

INMOALPINA S. A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares americanos)

11. RESULTADOS ACUMULADOS

Al cierre del ejercicio económico culminado el 31 de diciembre del 2018 las cuentas de "Resultados Acumulados" quedaron de la siguiente manera:

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|--------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Perdidas ejercicios anteriores | | -606 | -606 |
| Aplicación de 1ra vez NIIF | | 48,937 | 48,937 |
| Utilidad del ejercicio 2009 | | 4,638 | 4,638 |
| Utilidad del ejercicio 2010 | | 400 | 400 |
| Utilidad del ejercicio 2011 | | 475 | 475 |
| Utilidad del ejercicio 2012 | | 1,266 | 1,266 |
| Utilidad del ejercicio 2013 | | 13,971 | 13,971 |
| Utilidad del ejercicio 2014 | | 14,472 | 14,472 |
| Utilidad del ejercicio 2015 | | 1,038 | 1,038 |
| Utilidad del ejercicio 2016 | | 16,364 | 16,364 |
| Utilidad del ejercicio 2017 | | 12,109 | 0 |
| | | <u>113,064</u> | <u>100,955</u> |

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Las cuentas "gastos Administrativos" al término del periodo contable culminado el 31 de diciembre del 2018 quedaron de siguiente manera:

| Detalle | Nota | Diciembre 31, 2018 | Diciembre 31, 2017 |
|-------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Honorarios profesionales | | 2,100 | 619 |
| Arrendamiento operativo | | 2,412 | 2,412 |
| Mantenimiento | | 446 | 0 |
| Impuestos , contribuciones y otros | | 2,255 | 2,090 |
| Depreciación | | 1,513 | 1,513 |
| Iva no compensado | | 0 | 24 |
| Otros gastos | | 3,206 | 915 |
| Total gastos Administrativos | | <u>11,931</u> | <u>7,573</u> |

EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe, no se han presentado o no ha llegado a nuestro conocimiento acerca de eventos que tengan que ser revelados en este informe.



Alfredo Leopoldo Seidl Schwarz
Presidente

Veronica Patricia Monroy Almeida
Contadora