

## **INALCANTE S.A.**

### **Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017**

#### **Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes**

INALCANTE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Abg. Cesario Condo Chiriboga Gómez, el doce de julio del dos mil trece, e inscrita en el registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Daule el veinte y ocho de Agosto del dos mil trece, por un plazo de 50 años.

El capital autorizado es de un mil seiscientos dólares (US\$1.600,00) y el capital suscrito y pagado en ochocientos dólares (US\$ 800,00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Abg. Cesario Condo Chiriboga el doce de Julio del dos mil trece.

El veintinueve de Mayo del dos mil catorce se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Daule la escritura pública de restitución y transferencia de un lote de terreno con un área de 9.789,27 m<sup>2</sup>. Ubicado en la Avenida León Febres –Cordero R. (anteriormente vía la Puntilla- La Aurora) identificado con el código catastral # 11-200-0-0-2-2 que hace el Fideicomiso Inmobiliario Bali a favor de Inalcante S.A. en virtud de la cesión de los derechos fiduciarios de beneficio que efectuaron a su favor las compañías Predial e Inversionista Lipidava S.A. y Agroroug S.A.

Inalcante S.A. fraccionó en 2 lotes el terreno de 9.789,27 m<sup>2</sup> de los cuales vendió el 16 de Julio del 2015 a Colineal Corporation Cía. Ltda. Un lote de 3.718,06 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la escritura de promesa de compra-venta celebrada ante el Notario Segundo Encargado del Cantón Guayaquil Ab. Mario Eduardo Baquerizo González el trece de Noviembre del dos mil catorce.

El 2 de marzo 2017 se inscribió en Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Daule la escritura pública por Aumento de Capital autorizado, Aumento de Capital suscrito, y Reforma de Estatutos; y, la Fusión por absorción de activos y pasivos celebrado entre INALCANTE S.A., como absorbente y la compañía VILLAULE SOCIEDAD ANONIMA como absorbida, incluyendo así en su patrimonio en inmuebles signado con el código catastral #11-200-0-0-2-3 ubicado en la parroquia la Aurora del Cantón Daule con un área total de 1.204,56 m<sup>2</sup>.

INALCANTE S.A., con fecha 14 de diciembre del 2017 vendió a la Compañía RITOF A S.A., los solares signados con los códigos catastrales: #11-200-0-0-2-3 y #11-200-0-0-2-2-2 con un área total de 1.204,56 m<sup>2</sup> y 6.071,21 m<sup>2</sup> en su orden, ubicados el Parroquia la Aurora del Cantón Daule ; de acuerdo a la escritura pública celebrada ante la Ab, Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil es inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Daule el 5 de enero del 2018.

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

La dirección de su oficina principal está en la ciudad de Guayaquil, Urbanización la Rioja, etapa Almería Mz. 99 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Debido a la crisis del sector de la construcción la compañía considera que no es conveniente por el momento iniciar el proyecto de construir el Centro Comercial Plaza Bali que se tenía programado y esperar a que la situación mejore.

#### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

#### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables continuación**

##### **Bases de presentación:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

(CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables descritas más adelante. En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos, al 31 de diciembre del 2017 los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$1'551.337,82; los resultados del año representan una utilidad de US\$1'338.468,26 después de impuestos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

#### a) Moneda funcional.-

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

#### b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

### Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

#### c) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

La compañía clasifica sus Activos Financieros en tres categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes, (2) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas y (3) Otras cuentas por cobrar. Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tiene relación con los diferentes riesgos que afectan a Inalcante S.A., como: Mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Financiero:** Al 31 de diciembre del 2017 la compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren 2.62 veces al pasivo corriente.

#### Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio. El costo de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costos de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costos directos e indirectos y gastos generales empleados en la

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

#### d) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

#### Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación..)

##### ACTIVOS

	Años
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3
Vehículos	5

#### e) 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 de la explotación. 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 de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

#### f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades

#### **g) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 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

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables** **(continuación...)**

#### **h) Participación de Trabajadores en las utilidades-**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

#### **I) Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

#### **J) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

#### Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía maneja una cuenta corriente de Banco Local en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores, el saldo al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

Banco	Año 2017	Año 2016
Banco Bolivariano #5269530	US\$ 11,99	US\$ 690,64
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 11,99</b>	<b>US\$ 690,64</b>

#### Nota No. 4. Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2017	Año 2016
Cuentas por cobrar no relacionadas	US\$2'364.625,25	US\$ 5.451,96
<b>TOTAL</b>	<b>US\$2'364.625,25</b>	<b>US\$ 5.451,96</b>

#### Nota No. 4. Activos Financieros continuación

##### k) Inventarios

	Año 2017	Año 2016
Costo indirecto de Obra	US\$ 0,00	135.599,71
Terreno	US\$ 0,00	421.987,39
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>US\$ 0,00</b>	<b>US\$ 557.587,10</b>
Suministros y Materiales	US\$ 0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 0,00</b>	<b>US\$ 557.587,10</b>

En el inventario de Productos en Proceso se encuentra sin movimiento por cuanto la empresa procedió a la venta de los 2 solares ubicados en la Parroquia La aurora del cantón Daule a la compañía RITOF A S.A..

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

#### **Nota No. 5. Cuentas por Pagar Y Documentos por Pagar**

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2016</b>
Relacionados locales	US\$ 0,00	US\$ 19,800.00
Ctas y Dcts x Pagar Comerciales	US\$ 288.090,35	US\$ 0,00
Proveedores locales no relacionados	US\$ 0,00	US\$ 6.834,24
Otras cuentas por pagar no relacionadas locales	US\$ 50,49	US\$ 51.479,93
Otras cuentas por pagar no relacionadas locales	US\$ 467.612,17	US\$ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 755.753,01</b>	<b>US\$ 78.114,17</b>

**Cuentas por Pagar a Proveedores:** en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción del proyecto y para la administración.

#### **Nota No. 6. Otras Obligaciones Corrientes**

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%. Se registró la provisión y la cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

<b>Administración Tributaria</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2016</b>
Retención en la Fuente Impto. Renta	US\$ 24,59	US\$ 0,30
Retención en la Fuente IVA	US\$ 25,90	US\$ 0,30
IVA Cobrado 12%	US\$ 00,00	US\$ 0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	US\$ 199.546,41	US\$ 0,30
<b>Total Obligac.con la Administ.Tributaria</b>	<b>US\$ 199.596,90</b>	<b>US\$ 0,30</b>

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

#### **Nota No. 7. Otras cuentas por pagar corrientes relacionadas**

Deuda contraída con los accionistas por la cesión de los derechos fiduciarios de beneficio del Fideicomiso Inmobiliario Bali a favor de Inalcante S.A. conformado por un lote de terreno de 9.789,27 mts<sup>2</sup>. al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se muestra así:

	Año 2017	Año 2016
Cuenta x Pagar a largo plazo Agroroup S.A.	US\$ 227.164,50	US\$ 99.806,17
Cuenta por Pagar a largo plazo Predial e Inversionista Lipidava S.A.	US\$ 240.447,67	US\$ 173.220,40
	<b>US\$ 467.612,17</b>	<b>US\$ 273.026,57</b>

#### **Nota No. 8. Patrimonio:**

**Capital Social:** El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2017 está conformado por 1.600 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 1.600,00.

**Reserva Legal:** La ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de Diciembre del 2017 se segregó de las utilidades del año 2014 US\$400,00 alcanzando a cubrir el 50% del capital social.

**Utilidades Acumuladas:** Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2017 suman US\$210.869,56

#### **Perdida del Ejercicio**

En el ejercicio económico del año 2017 se generó una utilidad de US\$ 1'388.468,26 después del Impuesto a la renta. El Patrimonio del 31 de Diciembre 2017 es de US\$ 1'551.337,82

Patrimonio	Año 2017	Año 2016
Capital Social	US\$ 1.600,00	US\$ 800,00
Reserva Legal	US\$ 400,00	US\$ 400,00
Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	US\$ 210.869,56	US\$ 252.006,75
Utilidad del Ejercicio	US\$ 1'338.468,26	US\$ 0,00
Perdida del ejercicio	US\$ 0,00	US\$ 40.618,09
<b>Total</b>	<b>US\$1.551.337,82</b>	<b>US\$ 212.588,66</b>

## INALCANTE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2017

#### Nota No. 9 Ingresos.-

La empresa durante el ejercicio 2017 producto de la venta de 2 terreno de su propiedad obtuvo ingresos.

	Año 2017	Año 2016
VENTA DE BIENES	US\$ 2'364.625,25	US\$ 0,00
<b>TOTAL GENERAL DE INGRESOS =&gt;</b>	<b>US\$ 2'364.625,25</b>	<b>US\$ 0,00</b>

#### Nota No. 10 Egresos

##### **COSTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS**

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio.

	Año 2017	Año 2016
Costo de Ventas	US\$654.325,14	US\$ 0,00
Gastos Administrativos y Ventas	US\$ 461,93	US\$ 2.306,64
Gastos Financieros	US\$ 41,62	US\$ 19.714,17
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 654.828,69</b>	<b>US\$ 22.020,81</b>

##### **OTROS GASTOS**

Los otros gastos corresponden a gastos no deducibles

	Año 2017	Año 2016
Otros Gastos	US\$ 17,63	US\$ 9.769,12
<b>Total →</b>	<b>US\$ 17,63</b>	<b>US\$ 9.769,12</b>



ING. JUAN XAVIER MEDINA MANRIQUE  
GERENTE GENERAL



ECON. DOLORES CARREÑO CORONADO  
CONTADORA GENERAL  
REG. # 0.4495