

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1.- Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Alster S.A., fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador, bajo las leyes ecuatorianas, mediante escritura pública del 27 de marzo de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1989, con una duración de 50 años bajo la razón social de Inmobiliaria Alster Cia. Ltda., mediante escritura pública el 1 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de noviembre de 1997 cambió su denominación a Sociedad Anónima. El capital de la compañía está formado por el 100% de accionistas domiciliados en el Ecuador

2.- Operaciones

El objeto de la Compañía constituye principalmente en la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles urbanos y rurales, incluido fábricas e instalaciones industriales, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para el alquiler.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía generó ingresos por venta de \$ 142.786,82 y \$ 138.924,00 a su compañía relacionada Provefrut S.A. y a otros clientes directos.

Adjunto a la presente encontrarán los estados financieros correspondientes al ejercicio contable tributario 2018, el mismo que fue preparado en base a las NIIFs o Pymes, las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LRTI.

La empresa Inmobiliaria Alster S. A., seguirá como un negocio en marcha, considerando que los accionistas y la administración no tienen planes o intenciones de reducir las operaciones de la Compañía. Según los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 presenta un acumulado del patrimonio de US\$ 843.968,44

A partir del 1 de enero de 2018 existen nuevas normas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

3.- Resumen de las Principales Políticas Contables

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados, bajo la convención del costo histórico, modificado por la revaluación de activos y pasivos financieros, de corresponder, al valor razonable con variación reconocida en el estado del resultado integral. Los estados financieros separados se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), y que fue adoptado por el Ecuador como moneda funcional a partir de marzo del 2000.

Activo

Flujos de Efectivo. - La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
Efectivo y Equivalentes de efectivo	38297,26	15,151.98

Inversiones. - La compañía está expuesta al riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tasas de interés y otros riesgos de precio, que son resultado de actividades de operación y de inversión primarios. La compañía no tiene inversiones derivadas.

Inversiones Subsidiarias: Son aquellas inversiones que la compañía puede influir a otra compañía de acuerdo con el porcentaje de inversión manteniendo el poder controlando los estados financieros de la última, se miden al costo.

Inversiones Asociadas: Son las inversiones que tiene la compañía en otra compañía en el patrimonio y que ejerce una influencia de acuerdo con el control de las acciones (entre 20% y 50% de los votos).

Riesgo de Crédito. - Es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la compañía, está estaría expuesta a este riesgo por los instrumentos financieros. La compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y compañías relacionadas, para corregir los posibles créditos incobrables.

Cuenta por cobrar. - Los créditos por ventas son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original o costo amortizado menos el deterioro de acuerdo con la NIC 39, La política que mantiene la Compañía de crédito es de 45 días de la fecha de factura, la compañía analiza la información disponible del cliente para determinar las condiciones de crédito, la composición de las cuentas por cobrar comerciales se detalla así al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	2018	2017
Menos de tres meses	10,651	0
De tres meses a menos de seis meses	0	0
De seis meses a menos de nueve meses	0	0
De nueve meses a menos de 12 meses	0	0
Más de 12 meses	0	0
Total	10,651	0
Saldo de cuentas por cobrar a clientes	0.00%	0.00%

Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas. - Se refleja el valor entregado a una compañía relacionada y se espera recuperar de acuerdo con las condiciones contractuales.

Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro. - Las políticas crediticias de la compañía relacionadas con la venta de productos están diseñadas para identificar clientes con historiales crediticios aceptables, y para permitir a la compañía minimizar los riesgos. La estimación para cuentas de dudoso cobro no se realiza, el cliente principal es relacionado de acuerdo con la LRTI Art.10 numeral 11

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Si aun después de liquidar el impuesto a la renta la Compañía tiene un crédito a su favor podrá solicitar la devolución del valor retenido en exceso o su vez podrá utilizar el crédito tributario hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar Comerciales	10,651	0
Cuentas por Cobrar Relacionadas	0	0
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	61,667	65,930
Otras Cuentas por Cobrar	0	0
	<u>72,318</u>	<u>65,930</u>

Crédito Tributario y Anticipos. – Los valores correspondientes a este rubro corresponde a créditos tributarios por pago del anticipo a la renta, por retenciones del impuesto a la renta, en la transferencia de bienes y servicios, los mismos que servirán para cubrir el pago del impuesto a la renta del ejercicio correspondiente según la LRTI art.41.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario por IVA	0	0
Retenciones efectuadas de IVA	0	0
Retenciones impuesto a la renta	26,924	18,753
Anticipo impuesto a la renta	0	0
Otros	0	0
Total	<u>26,924</u>	<u>18,753</u>

Inventarios. - Se registran al costo o valor neto realizable, el menor NIC 2.

El inventario de materias primas, insumos, materiales de empaque y repuestos y accesorios, comprende el costo de adquisición más los costos adicionales necesarios para traer cada producto a su ubicación y condición actual, neto de cualquier descuento comercial u otro tipo de rebajas.

El inventario de productos en proceso y productos terminados incluye todos los costos directamente atribuibles al proceso de producción en la parte correspondiente a la materia prima más la mano de obra y costos indirectos de fabricación, al igual que las porciones adecuadas de los gastos fijos de producción relacionados, con base en la capacidad operativa normal.

Los inventarios en tránsito se presentan al costo de las facturas más los otros cargos de nacionalización incurridos en las importaciones.

Los costos de artículos intercambiables ordinariamente se asignan utilizando la fórmula de costo promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de negocios menos cualquier gasto de venta aplicable y se reconocerá como gasto del periodo.

La Compañía constituye una provisión por valor neto de realización para cubrir pérdidas estimadas de inventarios en mal estado, obsoletos o no aptos para su

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

utilización o comercialización, la cual se registra con cargo a los resultados del periodo.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Producto terminado	0	0
Material y suministros	0	0
Repuestos	0	0
Materia prima	0	0
Recinto aduanero	0	0
En tránsito	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
(-) Provisión por valor neto realizable (1)	0	0
	<hr/>	<hr/>
Total	0	0

(1) Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente es el movimiento de la provisión por valor neto realizable de los inventarios:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	0	0
Cargo al gasto del año	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del año	0	0

Propiedad, Planta y Equipo. - La propiedad, planta y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada al costo histórico NIC 16.

Importe en libros: Es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la otra contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente.

Importe depreciable: Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Valor razonable: El importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Una pérdida por deterioro: Es el exceso del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan. Para dar de alta los activos fijos

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

deben ser superiores a \$ 1.000,00; también se debe revisar si es un bien que va a dar réditos económicos en el futuro.

La compañía ha optado por utilizar el modelo del costo atribuido a los activos fijos no depreciables:

	COSTO ADQUISICION		DETERIORO		REVALUO	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Terrenos	31,395	31,395				
Edificios	986,197	986,197				
Instalaciones	0	0				
Maquinaria y Equipo	0	0				
Muebles y enseres	85,000	85,000				
Equipo electrónico	0	0				
Vehículos	0	0				
Herramientas	0	0				
Otros Activos	0	0				
	<u>1,102,592</u>	<u>1,102,592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

La compañía ha optado por utilizar el modelo del costo atribuido a los activos fijos depreciables descontado el valor de la depreciación:

El gasto por la depreciación, de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada y aplicado con el concepto de la RLRTI Art. 28 numeral 6 literal a SRI:

LRTI Art. 10 numeral 7

Inmuebles (excepto terrenos)	5% anual
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20% anual
Equipos de cómputo y software	33% anual

	DEPRECIACION		REVALUO	
	2018	2017	2018	2017
Terrenos	0	0		
Edificios	300,734	255,331		
Instalaciones	0	0		
Maquinaria y Equipo	0	0		
Muebles y enseres	85,000	85,000		
Equipo electrónico	0	0		
Vehículos	0	0		
Herramientas	0	0		
Otros Activos	0	0		
	<u>385,734</u>	<u>340,331</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Riesgo de Liquidez. – Consiste en que la Compañía puede no ser capaz de cumplir con sus obligaciones, la compañía revisa constantemente los servicios de deuda a corto y largo plazo, para disponer del efectivo y cumplir con sus obligaciones, se financian con el flujo de caja derivado de las operaciones de la compañía y financiamiento bancario.

Pasivo

Proveedores. – Corresponden a los valores adeudados por la adquisición de bienes y servicios recibidos, para el giro de la compañía, se considera el flujo de efectivo de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar compañías relacionadas, préstamos accionistas y de los préstamos a las instituciones financieras, evaluando y administrando continuamente sus recursos, aquí un detalle de las cuentas por pagar a diciembre.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Pagar Comerciales	2,365	2,803
Cuentas por Pagar Relacionadas	0	0
Préstamos Bancarios	0	0
Otras Cuentas por Pagar	1,833	12,314
Cuentas por Pagar Largo Plazo	0	0
	<u>4,198</u>	<u>15,117</u>

Impuestos por pagar al fisco. - Son los valores retenidos a los proveedores y empleados de acuerdo con la LRTI Art.43-44-45. Las personas naturales o jurídicas que paguen o acrediten en cuenta, que constituyan renta gravada para el proveedor, se le deberá retener un porcentaje de acuerdo con la tabla emitida por el Servicio de Rentas Internas, y se procederá a cancelar el mes siguiente.

Beneficios a Empleados. - De acuerdo con la NIC 19 prescribe el tratamiento contable y la información a revelar respecto de los beneficios de los empleados existiendo beneficios a corto plazo y a largo plazo.

Obligaciones con el IESS. – Son beneficios a corto plazo, que se deben cancelar al mes siguiente y son aportes tanto patronal como personal que tienen los empleados.

Provisiones por Beneficios Sociales. – Son beneficios a corto plazo debiéndose cancelar en el plazo de un año, de acuerdo con el Código de Trabajo del Ecuador.

Provisión Jubilación, Desahucio y Despido. - De acuerdo con la NIIFs (NIC 19) la empresa tiene la obligación de realizar las provisiones para jubilación, desahucio y despido de los empleados, la misma que se requiere que la revise y ejecute un profesional, la compañía no ha realizado las provisiones.

Al 31 de diciembre los pasivos financieros no derivados de la compañía tienen vencimientos tal como se resumen a continuación:

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	Administración		Ventas	
	2017	2017	2018	2017
Sueldos y beneficios sociales	53,778	54,071		
Provisión cuentas incobrables				
Honorarios	14,900	10,260		
Participación trabajadores				
Arriendo-alquileres				
Impuestos	6,442	6,604		
Impuesto a la Renta				
Valor neto realización de inventarios				
Contribuciones-afiliaciones	685	932		
Depreciaciones	45,403	51,653		
Teléfono, telex, correo-correspondencia				
Inventario obsoleto suministros materiales				
Seguros	2,815	2,815		
Pasajes y movilización interno				
Suministros y Materiales	30	72		
Servicios básicos				
Iva cargado al gasto	2,125	1,648		
Promoción y publicidad				
Edificios e Instalaciones	10,319	10,319		
Otros gastos				
	136,498	138,375	0	0

Gastos Financieros. - Son registrados mediante el método de acumulación, incluye todos los costos asociados con el gasto por interés y comisiones de las obligaciones financieras de la Compañía.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses por obligaciones financieras	0	0
Gasto en comisiones bancarias	60	298
Otros gastos	0	33,887
Total	60	34,185

Participación de los Trabajadores en las Utilidades. - La Compañía 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 del Trabajo de la República del Ecuador.

Provisión para Impuesto a la Renta. - La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga, con base en el método del impuesto por pagar.

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía tendrá una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta.

Impuesto a la Renta

Conciliación Tributaria. - Las partidas que afectaron la pérdida contable con la pérdida fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del beneficio por impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad antes de participacion e impuesto a la renta	6,230
(-) 15% Participacion trabajadores	934
(+) Gastos no deducibles	0
(=) Utilidad tributaria	5,295
Impuesto a la renta 2018	0
Anticipo determinado 2019 en base al ejercicio 2018	0

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo 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 activos y 0,4% de los ingresos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste 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 las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta ejercicio 2018 \$ 0,00

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco períodos impositivos subsiguientes, sin que exceda en cada período del 25% de la utilidad sujeta al impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros por US\$ 0,00

Código de la Producción, Comercio e Inversiones

Mediante Código de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se han establecido incentivos de carácter tributario que incluyen reformas aplicables a la normativa fiscal ecuatoriana a partir del periodo fiscal 2011. Entre estas reformas podemos mencionar las siguientes:

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros separados

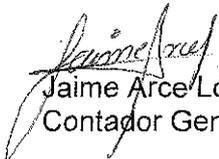
31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Se establece que las nuevas sociedades que se constituyan con el objetivo de realizar nuevas inversiones productivas gozarán de una exoneración del Impuesto a la Renta durante cinco años contados desde el primer año en que las nuevas inversiones generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, siempre que estas inversiones se ubiquen dentro de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y gozarán de una exoneración del 10% sobre las utilidades que sean objeto de reinversión. Para este efecto para el ejercicio fiscal 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25%.

Se establece que estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción. Asimismo, se exoneran de este impuesto los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, tanto por concepto de importaciones de bienes y servicios relacionados con su actividad autorizada, así como para la amortización de capital e intereses generados sobre créditos que les hayan otorgado instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, para el desarrollo de sus inversiones en el Ecuador.


Jaime Arce López
Contador General