

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe del auditor independiente	1 – 4
Estado de situación financiera	5 – 6
Estado de resultados integral	7
Estado de cambios en el Patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9 – 10
Notas a los estados financieros	11 – 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF Pymes	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al valor agregado

2

CPA. Édgar Nicolás García Sánchez
Auditor Externo Independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Socios de
INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros correspondiente al ejercicio económico al 31 de diciembre de 2016 no fueron auditados por cuanto no cumplían la base para el examen de una opinión de auditoría externa.

Bases de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.**



De acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Énfasis por los Resultados Acumulados de la Compañía

La compañía registra contablemente sus en su Patrimonio al 31 de diciembre de 2017 Pérdidas Acumuladas por US\$. 569,194 los resultados con pérdidas de los ejercicios económicos se originaron a partir del ejercicio fiscal diciembre 31 de 2012 hasta la emisión de estos estados financieros. El Capital Social autorizado y pagado a la fecha es de US\$. 16,484 Dieciseis mil, cuatrocientos ochenta y cuatro 00/100 dólares de los Estados Unidos de America.

Las Pérdidas acumuladas superan al Capital Social en un 3,353.01 % (Tres mil, tescientos cincuenta y tres con 01/100 Por ciento) en números naturales las pérdidas acumuladas superan 34,53 veces al Capital Social de la Compañía. Estos resultados negativos del Patrimonio podría ocasionar un problema de empresa en marcha.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de



Seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

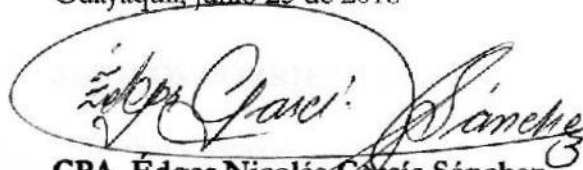
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- i. Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- ii. Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- iii. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- iv. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- v. Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

9

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Guayaquil, junio 25 de 2018



CPA. Edgar Nicolás García Sánchez

Auditor Externo

Reg. No. SC-RNAE-776

9

ACTIVOS NO CORRIENTES

Propiedad, Planta y Equipo

Inventarios

Otros Activos no Corrientes

Total activos no corrientes

TOTAL ACTIVOS

Sra. María Elena García

Gerente

Dr. Juan Carlos García

Gerente General

Verónica A. García

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(en U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	447	10
Crédito tributario - Impuestos	4	40,533	36,936
<u>Total activos corrientes</u>		<u>40,980</u>	<u>36,946</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, Planta y Equipo - Neto	5	259,000	341,081
Inversiones Permanentes	6	1,200	227,616
Otros Activos no Corrientes	7	240,970	64,054
<u>Total activos no corrientes</u>		<u>501,170</u>	<u>632,751</u>
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		<u>542,150</u>	<u>669,697</u>

Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente


Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u> (en U.S. dólares)	<u>731/12/16</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar - Proveedores	8	30,040	3,223
Pasivos Acumulados		<u>3,806</u>	<u>2,976</u>
Total Pasivos Corrientes		33,846	6,199
PASIVO NO CORRIENTE:			
Obligaciones no Corrientes	9	<u>103,800</u>	<u>164,243</u>
Total Pasivo no Corriente		<u>103,800</u>	<u>164,243</u>
<u>Total Pasivos</u>		<u>137,646</u>	<u>170,442</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	10.1	16,484	16,484
Aporte futuro aumento de Capital		34,000	34,000
Reservas de Capital		76,704	76,704
Resultados Aplicación NIIF		846,510	846,510
Resultados acumulados	10.2	(474,443)	(347,619)
Utilidad(Pérdida) del ejercicio	10.2	<u>(94,751)</u>	<u>(126,824)</u>
Total patrimonio		<u>404,504</u>	<u>499,255</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>542,150</u>	<u>669,697</u>

Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente

Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

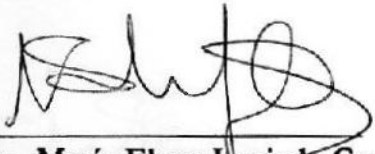
Ver notas de los estados financieros

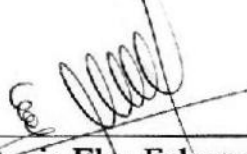
INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS			
Arriendos Inmueble	11	8,400	0
Otros Ingresos		<u>9,722</u>	<u>0</u>
Total Ingresos		18,122	0
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración			
Gastos de Personal		(25,085)	(26,310)
Impuestos, Tasas, Contribuciones y Otros		(4,644)	(15,606)
Depreciación Acumulada – Activo Fijo	5	(78,675)	(79,153)
Gastos Financieros			
Comisiones Bancarias		(28)	(111)
Otros		<u>(4,441)</u>	<u>(5,644)</u>
Total Gastos		(112,873)	(126,824)
Utilidad(Pérdida del Ejercicio) 2017	10.2	<u>(94,751)</u>	<u>(126,824)</u>

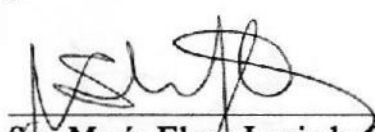

Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente

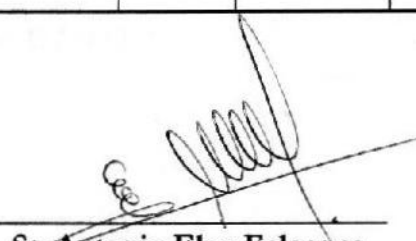

Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

Ver notas de los estados financiero

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Concepto	Capital Social	Aporte Futuro Aumento Capital	Reserva de Capital	Resultados Aplicación NIIF	Otras Reservas	Pérdidas Acumuladas	Perdidas del Ejercicio	Total
Saldo Inicial al 31/12/2015	16.484	34.000	76.704	0	846.510	-250.002	-97.617	626.079
Transferencias						-97.617	97.617	0
Reclasificaciones				846.510	-846.510			0
Pérdida del Periodo							-126.824	126.824
Saldo Final al 31/12/2016	16.484	34.000	76.704	846.510	0	-347.619	-126.824	499.255
Transferencias						-126.824	126.824	0
Pérdida del Periodo							-94.751	-94.751
Saldo Final al 31/12/2017	16.484	34.000	76.704	846.510	0	-474.443	-94.751	404.504


Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente


Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo - Método directo

Año Termiando el 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en US\$. Dólares de E.U.A.)

Actividades de Operación

Efectivo recibido de clientes y Reclamo Seguro	8,528
Efectivo Pagado a Proveedores	(2,090)
Efectivo Pagado por Sueldos y Salarios	(19,001)
Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de Operación	(12,563)

Actividades de Inversión

Propiedades y equipos – Venta Parqueo	13,000
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	13,000

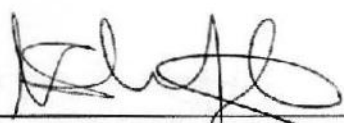
Actividades de Financiamiento

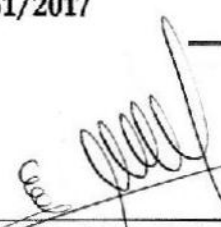
Obligaciones pagadas – Accionistas	0
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	0

Variación neta del Efectivo en el periodo 437

Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año 12/31/2016 10

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año 12/31/2017 447


Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente


Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo – Método Indirecto

Año Terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en US\$. Dólares de E.U.A.)

FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado (Pérdida del año) 2017 (94,751)

**Ajuste para conciliar el resultado del ejercicio con el
Efectivo neto de actividades de Operación**

Depreciación acumulada 75,253

Ganancia neta en venta activo fijo (6,172)

Subtotal (25,670)

Variaciones en activos y pasivos operacionales

(Incremento) disminución en Crédito Tributario por Impuestos (3,597)

(Incremento) disminución en Inversiones a Largo Plazo 226,416

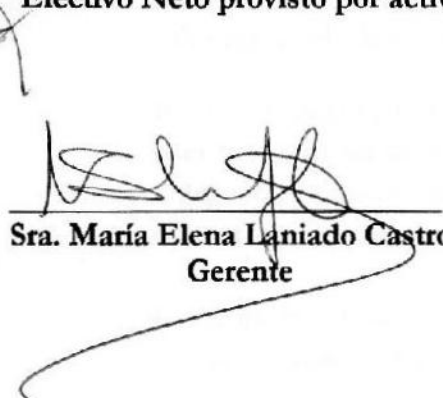
(Incremento) disminución en Otras Activos no Corrientes (176,916)

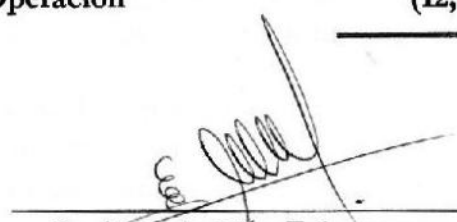
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales 26,817

Incremento (disminución) en Pasivos Acumulados 830

Incremento (disminución) en Obligaciones a Largo Plazo (60,443)

Efectivo Neto provisto por actividades de Operación (12,563)


Sra. María Elena Laniado Castro
Gerente


Sr. Antonio Elao Falcones
Contador General

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA. ("La Compañía"), es una sociedad limitada fue legalmente constituida en la República del Ecuador, fue constituida según resolución de la Superintendencia de Compañías con fecha 26 de septiembre del año 1978 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de octubre del mismo año.

Su objeto social indica que la compañía se dedicará a la promoción, financiamiento y construcción de edificios comerciales unifamiliares y multifamiliares, así como también la compra venta y administración de bienes inmuebles urbanos o rurales, pudiendo para tales fines suscribir toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley, igualmente ejercerá todo tipo de actividades conexas con el objeto principal.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente que ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

2.4 Propiedades

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son medidos al costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales clases de propiedades que mantiene la compañía y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Bienes</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Edificios	5%	20

2.4.4 Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades se calcula mediante la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, o en la fecha que se considere necesario, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles, a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si hubiere alguna).

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el referido activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

- 2.6 Impuesto a la renta corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el SRI, al final de cada período.
- 2.7 Crédito tributario de IVA** - Se reconoce como activo y se define como la diferencia entre el IVA cobrado en ventas menos el IVA pagado en compras, se considera como crédito tributario cuando el IVA en compras ha sido mayor al IVA en ventas. Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en la utilización de bienes y servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen para la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados. Las retenciones en la fuente del IVA que le sean practicadas a la Compañía en los porcentajes establecidas por el SRI serán consideradas como crédito tributario, en caso que estas no sean compensadas con el IVA por pagar
- 2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

Son reconocidos cuando se realiza la prestación de los servicios, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

2.9 Gastos - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen. Bajo el método de contabilización del devengado

2.10 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.11 Activos financieros – Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

2.11.1 Efectivo y bancos – Incluye efectivo y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

2.11.2 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento de ingresos por interés se realizará para aquellas cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

2.11.3. Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.11.4. Deterioro de valor de activos financieros - Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar, para lo cual, la Gerencia Financiera evalúa las condiciones financieras reales de cada cliente.

2.11.5. Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

2.11.5. Baja de un activo financiero (Continuación)

Activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la Obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.12. Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento del gasto de interés se realizará para aquellas cuentas por pagar que excedan los términos normales de negociación, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio de proveedores es de 60 días.

La tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

2.13. Estimaciones contables - 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, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3 EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Bancos	<u>447</u>	<u>10</u>
Total	<u>447</u>	<u>10</u>

El saldo de efectivo corresponde a valores disponibles con los que cuenta la Compañía en las Instituciones Financieras con que mantiene transacciones.

4 CUENTAS POR COBRAR – CREDITO TRIBUTARIO

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Crédito Tributario IVA	12,667	13,119
Crédito Tributario – Retenc. Fuente	1,479	4,750
Credito por Impuestos anticipados	<u>26,387</u>	<u>19,068</u>
Total	<u>40,533</u>	<u>36,936</u>

Los saldos pendientes de crédito tributario del IVA que mantiene la Compañía corresponden a compras de bienes servicio; el saldo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta corresponde a la retención en la fuente de arriendo a clientes, el mismo que esta sujeta a una retención del 8% por concepto de alquiler

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

5 PROPIEDADES

5.1.- Propiedades, Planta y Equipo

Concepto	31/12/17	31/12/16
Costo Historico	1,671,640	1,678,468
Depreciación acumulada	(1,412,640)	(1,337,387)
Total	<u>259,000</u>	<u>341,081</u>

COSTO HISTORICO

	TERRENOS	EDIFICIOS	PARQUEOS	OFICINAS	EQUIPOS DE OFICINA	VEHÍCULOS	TOTAL
SALDO INICIAL 31/12/2016	104.672	921.381	27.465	600.652	18.298	5.999	1.678.467
ADICIONES							
VENTAS			(6.827)				(6.827)
SALDO FINAL AL 31/12/2017	104.672	921.381	20.638	600.652	18.298	5.999	1.671.640

DEPRECIACION ACUMULADA

SALDO INICIAL 31/12/2016	-	(1.309.350)	(8.240)	(15.415)	(2.882)	(1.500)	(1.337.387)
ADICIONES		(76.102)	(1.373)	-	-	(1.200)	(78.675)
VENTAS			3.422				3.422
SALDO FINAL AL 31/12/2017	-	(1.385.452)	(6.191)	(15.415)	(2.882)	(2.700)	(1.412.640)
SALDO NETO AL 31/12/2017	104.672	(464.071)	14.446	585.237	15.416	3.299	259.000

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

6.- Inversiones Permanentes

Concepto	31/12/17	31/12/16
Metrocel S.A.	0	150,396
Repovial S.A.	1,200	716
Tecemovil S.A.	0	76,504
Total	<u>1,200</u>	<u>227,616</u>

La compañía, al 31 de diciembre de 2017, regularizo los saldos contables de inversiones permanentes, quedando exclusivamente **REPOVIAL S.A.**, como única relacionada de **IMLOVEN C. LTDA.**, Según fuente de la Superintendencia de Compañías. **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.** Es accionista en su 99,99% en **REPOVIAL S.A.**

7.- Otros Activos no Corrientes

Concepto	31/12/17	31/12/16
Estelecom S.A.	11,574	87,503
Metrocel S.A.	150,396	358,028
Repovial S.A.	2,497	2,981
Tecemovil S.A.	76,504	2,343
Otros	0	-386,801
TOTAL	<u>240,971</u>	<u>64,054</u>

Salos que corresponden a operaciones comerciales entre compañías no relacionadas

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

8. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018, están constituidas como sigue:

Concepto	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Proveedores Locales	29,448	3,223
Otros	<u>592</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>30,040</u>	<u>3,223</u>

Las cuentas por pagar a Proveedores no generan intereses.

9. OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Las Obligaciones no Corrientes al 31 de diciembre de 2018, están constituidas como sigue:

Concepto	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Asesmagro S.A.	102,500	152,500
Otros	<u>1,300</u>	<u>11,743</u>
TOTAL	<u>103,800</u>	<u>164,243</u>

Saldo que corresponde principalmente a una promesa de compra venta según escritura pública, por compra de los siguientes inmuebles: Oficina 2 – 3 del piso 25; parqueadero 37 y 38 del primer piso ubicada en el edificio San Francisco 300. Promesa de compra/venta que otorga la Compañía **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.** A favor de la Compañía **ASESMAGNO S.A.**, con fecha 5 de febrero de 2015

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social - Al 31 de diciembre del 2017, el capital pagado esta conformado por 412.100 participacioens de un valor nominal de US\$. 0.04 cuatro centécimas de dólar de los Estados Unidos de America por cada participación. El capital autorizado se establecio en US\$ 16,484. Las participaciones no se cotizan en Bolsa de valores.

10.2 RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Perdidas Acumuladas	(474,443)	(474,443)
Pérdida del presente Ejercicio	<u>(94,751)</u>	<u>0</u>
Total	<u>(569,194)</u>	<u>(474,443)</u>

11. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/20</u>
Ingresos por actividades ordinarias:	8,400	0
Otros Ingresos	<u>9,722</u>	<u>0</u>
Total	<u>18,122</u>	<u>0</u>

(1) US\$. 8,400 corresponde al ingreso por arrendamiento del inmueble el mismo que figura como arrendataria la Compañía **INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.**; como arrendador **CORPORACION MARIA ELENA CORPMAEL C. LTDA.** Según factura por cobro de servicio.

US\$. 9,594 corresponde a la utilidad en venta de un inmueble (Parqueo No.7 del Piso 2 Ubicado en el Edificio San Francisco 300)

INMOBILIARIA LOS VENTANALES (IMLOVEN) C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros junio 27 de 2018 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 21 de mayo 2018 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.
