



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida bajo la denominación de INCONOR INMOBILIARIA CONSTRUCTORA NOROESTE C. LTDA. según consta en la escritura pública otorgada ante la Notaría Décimo Tercera del cantón Guayaquil, Abogada Norma Plaza de García, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 de diciembre de 1979, por un periodo de 50 años. Su capital social suscrito y pagado es de S/. 500.000,00, dividido en quinientas participaciones de un mil sucres (S/.1.000,00) sucres cada una.

Ante la Notaría Décimo Tercera del Cantón Guayaquil, con fecha 26 de febrero de 1998 se procede al incremento del Capital Social a S/. 5.000.000,00 dividido en 500 acciones ordinarias y nominativas de diez mil (S/. 10.000,00) sucres cada una, y el cambio de denominación por la de INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL.

El 15 de junio del 2001 se ha otorgado ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, la escritura pública de conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos y aumento de capital en US\$ 600,00, dividido en 1.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,40 (cuarenta centavos de dólar) cada una.

El capital suscrito actual es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$800,00), dividido en 2000 acciones ordinarias y nominativas de cuarenta centavos de dólar (US\$0,40) cada una.

El 13 de noviembre del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emite la Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-1400-30017, la misma que contiene la Disolución por Inactividad de la compañía, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 04 de diciembre del 2014.

Con fecha 14 días del mes de agosto del 2015 ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrin Acunzo eleva a Escritura Pública la reactivación de la compañía cumpliendo con la Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.15.0002623, dictada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 04 de agosto del 2015

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Cda. Santa Adriana, kilómetro cinco y medio de la Av. Juan Tanca Marengo, Edificio Freno Seguro.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 19 de febrero del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador el 1 de enero del 2012 de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de diciembre del 2009) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los referidos 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 (VR), como se explica posteriormente en las políticas contables, en general el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios

El valor razonable (VR) 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, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.

2.2 Moneda funcional y de presentación

El dólar de los Estados Unidos de América fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000 y es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país. Los estados financieros y sus notas explicativas se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

La última enmienda a las NIIF para PYMES entró en vigencia desde el 1 de enero del 2017, por ende en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, para esta clase de entidades se debe indicar que no existen enmiendas a considerar para el periodo que comenzará a partir del 1 de enero del 2019.

Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria describimos a continuación las siguientes.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no han tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos locales, el cual es de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar", y "activos financieros mantenidos para negociar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía incluye el efectivo en bancos y las cuentas por cobrar clientes como activos financieros, y en los pasivos financieros posee cuentas y documentos por pagar.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar.

Representados por cuentas por cobrar clientes, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Otros pasivos financieros

Representados por las cuentas por pagar a proveedores, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 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 la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados".

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:

- i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de sus servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los pasivos financieros de la Compañía, representan las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

- ii) Cuentas por pagar a proveedores y Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días. Para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

omite el interés debido a que el efecto no es importante porque son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. 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 a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontando a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, La Compañía no ha registrado una estimación de deterioro por no estimarlo necesario por cuanto el monto de su cartera es de recuperación inmediata.

2.5.4 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.

2.6 Servicios y otros pagos anticipados

Los gastos pagados por anticipado con desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

2.7 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son utilizados para producir bienes y servicios, registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, construcciones en curso, instalaciones, equipos de seguridad, muebles y enseres de oficinas. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable, caso contrario se revaloriza.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

ACTIVOS	VIA ÚTIL EN AÑOS
EDIFICIOS	20
VEHÍCULOS	5
MUEBLES Y ENSERES Y EQUIPOS	10
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	3

2.8 Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión son aquellas para obtener una renta o ganar plusvalía, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

La NIC 40 prescribe el tratamiento de las Propiedades de Inversión y de las exigencias y revelación de información correspondiente. Se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable; las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

La Norma permite a la entidad elegir entre:

- El modelo del valor razonable, según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del período; o
- El modelo del costo. El modelo del costo se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de la propiedad de inversión.

La compañía ha elegido el modelo del costo para medir sus Propiedades de Inversión que están conformadas por terrenos y edificaciones, ubicados en Los Ceibos y en el Cantón Playas en el km. 5,5 vía Playas/Data.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

El valor recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso. Pérdida por deterioro del valor es la cantidad en que excede el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su valor recuperable.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las propiedades, planta y equipo, para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro de valor. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el valor en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existen indicadores de deterioros para los activos antes analizados, que generen una pérdida de importe recuperable y su valor en libros.

2.10 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas.

2.11 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 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 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.

2.12 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. El impuesto a la renta corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo (Anticipo). ↻



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

El impuesto es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta:

- ❖ 25% para todas las sociedades
- ❖ 28% cuando los accionistas, socios, tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente
- ❖ Rebaja de 3 puntos porcentuales (3%) en la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas (Ventas desde US\$300.000,01 a US\$1.000.000,00 y 10-49 empleados) y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo. La tasa impositiva sería del 22%.

Asimismo, aplicará la tarifa correspondiente a las sociedades más tres (3) puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no provisiona el impuesto a la renta diferido, por cuanto no existen diferencias temporarias en las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

2.13 Beneficios a los empleados

a. Beneficios a corto plazo.

Los beneficios a corto plazo se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- ❖ 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 del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- ❖ Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ❖ Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Beneficios de largo plazo.

- ❖ Provisiones de jubilación patronal y desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año no se han realizado provisiones de beneficios sociales por no tener empleados

2.14 Reconocimiento de ingresos

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; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

2.15 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos y gastos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o prestación de servicios son un elemento esencial en ellos.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

2.16 Distribución de dividendos.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.1.1 Riesgos de mercado

Riesgo de tipo de cambio: No existen ventas al exterior, por tanto la Compañía no tiene riesgos inherentes al tipo de cambio.

Riesgos de tasa de interés: La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

3.1.2 Riesgo de crédito

Se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando una pérdida financiera para la Compañía. Inconor Sociedad Anónima Civil realiza transacciones con clientes relacionados que no le representan ningún riesgo por cuanto la recuperación de la cartera es segura.

3.1.3 Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía enfrenta problemas de liquidez, sus activos corrientes no cubren a sus pasivos corrientes en US\$176.677,07.

3.1.4 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS:

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 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.

5.-INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

Se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros de los activos y pasivo financieros al cierre de cada ejercicio

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (Nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (Nivel 3).

El valor en libros de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

6.-EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CAJA Y BANCOS	<u>26,41</u>	<u>8,27</u>
TOTAL	<u>26,41</u>	<u>8,27</u>

Corresponde a depósitos en la cuenta corriente en el Banco Bolivariano, de libre disponibilidad.



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7.-CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	680.72	0.00
TOTAL	680.72	0.00

Valor por cobrar al Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones.

8.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IMP. RENTA	195,21	0,00
TOTAL	195,21	0,00

Corresponde a retenciones efectuadas por clientes.

9.-SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
SEGUROS	511,79	581,44
ANTICIPOS A PROVEEDORES	11.417,28	0,00
TOTAL	11.929,07	581,44

- 1) Pólizas de Incendio No. IN-500008 y Robo No. RB-500002 contratadas con Seguros Colón S.A., con vigencia desde el 23 octubre del 2018 al 23 de octubre del 2019.
- 2) Valores entregados por la adquisición de bienes y servicios.

10.-PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

La depreciación de las propiedades, planta y equipo es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, excepto terrenos que no se deprecia. Se muestran a continuación:

PROPIEDADES	%
EDIFICIOS	5
VEHÍCULOS	20
MUEBLES Y ENSERES	10
EQUIPOS DE SEGURIDAD	10
EQUIPOS DE COMPUTACION	33



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Las propiedades, planta y equipo incluidos en el balance por US \$26.729,25 al 31 de diciembre del 2018 representan bienes pertenecientes a la compañía, se muestran al costo menos el valor de la depreciación acumulada.

DETALLE	SALDO AL 31.12.2017	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31.12.2018
NO DEPRECIABLE				
CONSTRUCCIONES EN CURSO	19,679.58	25,968.16	19,679.58	25,968.16
TOTAL NO DEPRECIABLE	19,679.58	25,968.16	19,679.58	25,968.16
DEPRECIABLE				
INSTALACIONES	3,194.00	-	-	3,194.00
MUEBLES Y ENSERES	4,576.69	-	-	4,576.69
EQUIPO DE SEGURIDAD	1,240.25	-	-	1,240.25
TOTAL DEPRECIABLE	9,010.94	0.00	0.00	9,010.94
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	28,690.52	25,968.16	19,679.58	34,979.10
Menos depreciación acumulada	6,598.25	901.20	-	7,499.45
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	22,092.27	25,066.96	19,679.58	27,479.65

11.-PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión por US\$152.900,63 están conformadas por:

- ❖ Un terreno adquirido mediante aporte de Alex Kakabadse ubicado en Los ceibos, Guayaquil, Terreno adquirido a Pablo Osorio, ubicado en el Cantón Playas Km. 5,5 vía Playas/Data , mz. 05 solar 30; Terreno adquirido al Municipio del Cantón Playas ubicado en el km. 5,5, vía Playas-Data, mz.11 solar 13 y Terreno adquirido al Municipio del Cantón Playas ubicado en el km. 5,5, vía Playas-Data, mz.27 solar 03.
- ❖ Departamento No. 1,2,3,4 ubicado en Ciudadela Los Ceibos, solar 13 manzana 2, Edificación en el Cantón Playas km. 5,5 vía Playas – Data.

La depreciación de las propiedades de inversión es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, excepto terrenos que no se deprecia.

Los edificios se deprecian al 5% anual considerando una vida útil de 20 años. 



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

DETALLE	SALDO AL 31.12.2017	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31.12.2018
NO DEPRECIABLE				
TERRENOS	43,849.47	-	-	43,849.47
TOTAL NO DEPRECIABLE	43,849.47	0.00	0.00	43,849.47
DEPRECIABLE				
EDIFICIOS	128,038.67	19,679.58	-	147,718.25
TOTAL DEPRECIABLE	128,038.67	19,679.58	0.00	147,718.25
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	171,888.14	19,679.58	0.00	191,567.72
Menos depreciación acumulada	30,953.13	7,713.96	-	38,667.09
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN NETO	140,935.01	11,965.62	0.00	152,900.63

12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Corresponden a obligaciones contraídas por la empresa por operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses.

	2018	2017
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	3,022.14	839.72
TOTAL	3,022.14	839.72

13.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente por Impuesto a la renta, por Impuesto al valor agregado I.V.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones corrientes se muestran a continuación:

DETALLE	Saldo al 31.12. 2017	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12. 2018
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	-	1171.31	1147.19	24.12
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	718.74	654.27	789.75	83.26
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	718.80	902.35	1,314.30	306.85
TOTAL OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	937.54	2,727.93	3,251.24	414.23

14.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, las cuentas por pagar relacionadas, corresponden a préstamos a largo plazo otorgados por los accionistas de la Compañía: Sr. Renato Aguilar Marzo por US\$168.357,39 y

Sra. María Luisa Marzo por US\$17.714,72; los mismos no generan intereses. (j)



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS LOCALES	<u>186,072.11</u>	<u>159,327.04</u>
TOTAL	<u>186,072.11</u>	<u>159,327.04</u>

15. PATRIMONIO:

- ❖ **Capital Social.**- El capital social de la compañía está conformado de 2.000 acciones ordinarias y nominativas de cuarenta centavos del dólar (US\$0,40) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.
- ❖ **Reserva Legal.**- Al 31 de diciembre del 2018 refleja saldo de US\$40,42.
- ❖ **Reserva Facultativa.**- El saldo por reservas facultativas al 31 de diciembre del 2018 es de US\$1.278,17.
- ❖ **Reserva de Capital.**- Al 31 de diciembre del 2018 tiene US\$394,10.
- ❖ **Pérdida del ejercicio.**- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 representó una pérdida de US\$14.809,48.

16. INGRESOS:

Durante el presente ejercicio económico los ingresos corresponden a valores que se facturaron por concepto de arriendos y servicios las facturas emitidas cumplen con los requisitos que exige el Reglamento de Facturación, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
VENTAS	<u>12.260,91</u>	<u>2.400,00</u>
TOTAL	<u>12.260,91</u>	<u>2.400,00</u>

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Los gastos generales y administrativos corresponden a pago de impuestos, contribuciones y otros que al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presentan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>27.070,39</u>	<u>12.870,08</u>
TOTAL	<u>27.070,39</u>	<u>12.870,08</u>



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

18. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA:

a) Situación fiscal.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario.

En el presente ejercicio económico la compañía obtuvo pérdidas. No se calculó el anticipo de impuesto a la renta en el ejercicio 2018 por exoneración, la misma que se convertía en impuesto mínimo. La conciliación tributaria se muestra de la siguiente manera:

DETALLE	2018	2017
Pérdida del ejercicio	-14,809.48	-10,470.08
Más:		
Gastos no deducibles	89.15	517.33
Base imponible para el impuesto a la renta	-14,720.33	-9,952.75
Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	0.00	25.49
Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	-	25.49

19. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2018.

20. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL, ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo – LAFT, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. 



INCONOR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

21. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos. ↴