

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 25 de junio de 2018 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Inselesa Inmoirselesa

1.2 Objeto social.

Su objeto social principal es la Compra – Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas; Edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados.

Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la avenida de la Prensa N56-87 y Pasaje Manuel Herrera de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.3 Transacciones significativas ocurridas durante el año 2018

Para el año 2018 Inmoirselesa S.A. mantiene sus Inversiones en tres bienes Inmuebles:

- a) La Construcción del Edificio Corporativo en Quito
- b) Un nuevo centro de Distribución en Cuenca
- c) Un nuevo terreno en la Ciudad de Guayaquil que servirá como nuevo Centro de Distribución y Almacenamiento de productos de consumo.

1.4 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de “precios de transferencia” cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos Estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018.

Principios contables aplicados en los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2018

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron elaborados de acuerdo con principios contables aplicables a compañías que no continuarán sus operaciones como empresa en marcha.

Estos principios contables difieren de las NIIF principalmente por las razones mencionadas a continuación: i) los activos fueron medidos al menor valor entre el costo de adquisición y su valor probable de recuperación, ii) los pasivos fueron medidos al mayor valor entre el costo del pasivo y su valor probable de cancelación, iii) Los cambios en el valor de los activos y pasivos fueron registrados en los resultados del periodo que se informa, y, iv) Los activos y pasivos se muestran como partidas a corto plazo.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los Estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los Estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

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

2.3 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a partes relacionadas y no relacionadas, así como otras cuentas por cobrar menores.

2.5 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

2.6 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

2.7 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los Estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía muestra un saldo de usd 3.848.92 en efectivo y equivalentes.

5. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no muestra saldos en deudores comerciales

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA compras	62.366.14
Anticipos del impuesto a la renta	
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>62.366.14</u>

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ACTIVOS FIJOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al cierre del ejercicio fiscal del año 2018 presenta un Terreno por el valor de USD 750.750

Muestra como obras en construcción los siguientes rubros:

a) La Construcción del Edificio Corporativo en Quito	USD 2.288.945.03
b) Un nuevo centro de Distribución en Cuenca	USD 1.503.836.21
c) Un nuevo terreno en la Ciudad de Guayaquil que servirá como nuevo Centro de Distribución y Almacenamiento de productos de consumo.	<u>USD 1.150.804.14</u>
TOTAL	USD 4.943.285.38

8. PAVISOS

a) Cuentas por Pagar

Con respecto a sus obligaciones con terceros, cabe indicar que la empresa se financio con los aportes que realizo Grupo Superior al Edificio y que paso a facturar a esta empresa al ser esta la que construirá el Edificio Corporativo y el segundo pasivo importante es con Corporación Superior que le presto el dinero para que compre los dos nuevos centros de Distribución y continuación de Obras que se realizan en el Edificio Corporativo.

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Pasivos por impuestos corrientes

Los Estados financieros al 31 de diciembre del 2018 muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de usd 1.501.32.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 800.00 dólares al 31 de diciembre del 2018. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800.00 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos	AL 31 DE DICIEMBRE <u>2018</u>
Ingresos	
Gastos	2.444.77
Otros Ingresos	100.00
Otros gastos	164.91
Utilidad / Perdida	-2.509.68

12. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los Estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


Sandra Herrera
Contadora general