

INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2018

Correspondientes al período cerrado el 31 de Diciembre del 2018.

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A., es una sociedad de responsabilidad limitada, fue constituida el 17 de febrero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 08 de marzo de 1994 ante el Dr. Rubén Darío Espinosa Notario Décimo Primero del Cantón Quito, cuyos accionistas son: Ruf Bernardo Nussbaum y Lilian Margarita Ruf Kywi. La Compañía tiene como objeto dedicarse a la actividad de intermediación mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, autorizado por las Leyes para este tipo de Compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título; permuta; arriendo constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles. En general la administración para toda clase de bienes muebles e inmuebles de: personas naturales o jurídicas. Administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollos o proyectos inmobiliarios, así por ejemplo proyectos arquitectónicos de vivienda, urbanísticos, civiles y comerciales, etc.

El domicilio de la Compañía es la provincia de Pichincha, ciudad de Quito en la Av. Eloy Alfaro y Avellanas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene registrados empleados.

Antecedentes

La Empresa está considerada como NIIF para Pymes y cuya estructura administrativa es como sigue:

- Lilian Margarita Ruf Kywi – Gerente General, nombramiento inscrito en el Registro Mercantil el 21 de julio de 2017 con el N° 11010.

- Ruf Bernardo Nussbaum. – Presidente

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Bases de Preparación

Los presentes estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidades emitidas por el Consejo de Normas Internacionales (IASB), y aplicadas de manera uniforme en el período que se presenta.

Período Cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos.

- Estado de Situación Financiera del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.
- Estado de Flujo de Efectivo, del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.

Moneda Funcional y Presentación

La moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A., es el dólar de Estados Unidos de América (USD).

Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, lo que significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por consiguiente, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

Reclasificaciones Significativas

Las reclasificaciones significativas se dieron de acuerdo al plan de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y en base a la Sección 3 de la NIIF para Pymes “Presentación de Estados Financieros”.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

A continuación se detalla las políticas principales de la Compañía:

3.1 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de Activos y Pasivos es el Costo Histórico. Las cuentas con valor revalorizado se registrarán en el proceso de adopción NIIF al Costo Atribuido.

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento de Ingresos y Gastos es el Valor Razonable.

3.2 Clasificación de partidas

Tanto el activo como el pasivo se clasificarán en corrientes y no corrientes se clasificarán como corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un período de doce meses luego de la fecha sobre la que se informa; caso contrario, la partida se clasificará como no corriente.

3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en bancos. Los equivalentes al efectivo se reconocerán por un período de vencimiento no mayor a 90 días desde la fecha de su adquisición o emisión.

3.4 Activos financieros

El activo financiero se medirá al precio de costo de la transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos, sin considerar éste, si el acuerdo constituye, en realidad, una transacción de financiación; porque cuando la transacción es de este tipo, el activo o pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

3.5 Propiedad, planta y equipo

Medición posterior al reconocimiento – modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo 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.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la activación del activo, y su puesta en marcha en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Medición posterior al reconocimiento – modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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.

El método que se ha aplicado para el cálculo de la depreciación es el de Línea Recta, de manera uniforme para todos los activos, puesto que refleja de mejor forma la vida útil de los mismos.

La vida útil de los activos es de la siguiente manera:

	Años
Edificios	20
Muebles y enseres	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y son ajustados si es necesario, en cada cierre de estados financieros.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros activo y reconocida en resultados.

3.6 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registrados a su valor razonable.

3.7 Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según el contrato de servicios.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

3.8 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base a lo devengado y se agrupan según su función.

3.9 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

- **Impuesto a la renta corriente.-** Las normas tributarias vigentes establecen una tasa del impuesto del 22% para el 2018 (micro, pequeñas empresas y exportadores habituales) y del 22% para el 2017 de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.
- **Impuesto a la renta diferido.-** Se reconoce por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos se reconocen por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene en sus registros contables activos o pasivos por impuestos diferidos.

3.10 Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna forma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con la NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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:

Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata

de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementado el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. GESTIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, ante lo cual la Administración de la Compañía realiza un seguimiento continuo de las políticas y sistemas de administración de riesgos que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y la afectación en sus actividades operacionales, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

(6) Activos financieros (neto)

Un detalle de los activos financieros es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Cientes nacionales			
Multitierra S.A.		97.255,26	79.598,24
TOTALES →		97.255,26	79.598,24

(7) Activos por impuestos corrientes

Un detalle de activos por impuestos corrientes es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Anticipo impuesto a la renta		6.653,69	6.653,69
Retenciones en la fuente		367,90	430,69
TOTALES →		7.021,59	7.084,38

(8) Servicios y pagos anticipados

Un detalle de los servicios y pagos anticipados es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Anticipos varios	(a)	10.240,21	1.580,00
Seguros anticipados		5.069,13	3.655,45
TOTALES →		15.309,34	5.235,45

(a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al Sr. Bernardo Nussbaum.

(9) Propiedad, planta y equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Terrenos		-	280.000,00
Edificios		-	388.206,00
Muebles y enseres		-	95.344,94
Total de Activos →	(a)	-	763.550,94
Menos depreciación acumulada	(b)	-	(272.140,62)
TOTALES →		-	491.410,32

(a) El movimiento del costo de la propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Ventas/ bajas	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2018
Terrenos					
Costo	170.000,00	-	-	(170.000,00)	-
Revalúo	110.000,00	-	-	(110.000,00)	-
Edificios					
Costo	359.143,98	-	-	(359.143,98)	-
Revalúo	29.062,02	-	-	(29.062,02)	-
Muebles y enseres	95.344,94	-	-	(95.344,94)	-
	US\$ 763.550,94	-	-	763.550,94	-

(b) El movimiento de la depreciación de la propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Saldo al 31/12/2017	Gasto del período	Ventas/ bajas	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2018
Edificios					
Costo	202.356,47	17.957,16	-	(220.313,63)	-
Revalúo	15.163,82	-	-	(15.163,82)	-
Muebles y enseres	54.620,33	9.534,48	-	(64.154,81)	-
	US\$ 272.140,62	27.491,64	-	(299.632,26)	-

(10) Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Terrenos		280.000,00	-
Edificios		388.206,00	-
Muebles y enseres		95.344,94	-
Total de Activos →	(a)	763.550,94	-
Menos depreciación acumulada	(b)	(272.140,62)	-
TOTALES →		491.410,32	-

(a) El movimiento del costo de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Ventas/ bajas	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2018
Terrenos					
Costo	-	-	-	(170.000,00)	170.000,00
Revalúo	-	-	-	(110.000,00)	110.000,00
Edificios					
Costo	-	-	-	(359.143,98)	359.143,98
Revalúo	-	-	-	(29.062,02)	29.062,02
Muebles y enseres	-	-	-	(95.344,94)	95.344,94
US\$	-	-	-	763.550,94	763.550,94

(b) El movimiento de la depreciación de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	Saldo al 31/12/2017	Gasto del período	Ventas/ bajas	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2018
Edificios					
Costo	-	-	-	(220.313,63)	(220.313,63)
Revalúo	-	-	-	(15.163,82)	(15.163,82)
Muebles y enseres	-	-	-	(64.154,81)	(64.154,81)
US\$	-	-	-	(299.632,26)	(299.632,26)

(11) Porción corriente de provisiones por beneficios a empleados

Un detalle de la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados es como sigue:

Diciembre 31	2018	2017
Seguro social	1.717,21	1.717,21
TOTALES →	1.717,21	1.717,21

(12) Cuentas por pagar diversas relacionadas

Un detalle de las cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

Diciembre 31	2018	2017
Documentos por pagar	(a) 408.537,90	408.537,90
TOTALES →	408.537,90	408.537,90

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde al Sr. Bernardo Nussbaum.

(13) Impuesto a la renta

Un resumen de la conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		2018	2017
Utilidad contable	US\$	239.30	285,41
(-) 15% participación trabajadores		35.89	-
(=) Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	203.41	285,41
(+) Gastos no deducibles			-
(=) Utilidad gravable	US\$	203.41	285,41
Impuesto a la renta causado (22%)	a.1	44.75	62,79
Anticipo determinado/anticipo reducido			-
Impuesto a la renta del ejercicio	US\$	44.75	62,79

a.1 La tarifa de impuesto a la renta vigente para el 2018 es del 25%, sin embargo; en base a la reforma realizada a la Ley de Régimen Tributario Interno vigente para este período se establece lo siguiente “las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.”, por lo cual la Compañía se acoge a este beneficio tributario debido a su consideración como Micro empresa de acuerdo a lo mencionado en el Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, artículo 106 “a.- Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US \$ 300.000,00) dólares de los Estados Unidos de América;”

(14) Capital

Un detalle del capital de la Compañía, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Bernardo Nussbaum Ruf		799,96	799,00
Lilian Margarita Ruf Kywi		0,04	1,00
TOTALES →		800,00	800,00

La Compañía INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A., cuenta con un capital de US\$ 800,00, divididos en 800 acciones ordinarias nominativas de US\$ 1,00 cada una.

(15) Reserva legal

Un detalle de la reserva legal, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Reserva legal	(a)	400,00	800,00
TOTALES →		400,00	800,00

De acuerdo a las disposiciones en la Ley de Compañías de las utilidades liquidadas que resulten de cada ejercicio, la Compañía segregará un diez por ciento destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía ha cumplido con la apropiación de reserva legal de conforme lo establecido en la normativa mencionada.

(16) Reserva facultativa

Un detalle de la reserva facultativa, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Reserva facultativa	(a)	47.912,26	49.090,01
TOTALES →		47.912,26	49.090,01

Al 31 de diciembre de 2018, se aumenta US\$ 222,62 correspondiente a la utilidad del ejercicio del 2017 y US\$ 400,00 por reversión del excedente de reserva legal que se presentaba en el 2017 para dejar en el valor que permite la ley de Compañías.

(17) Ingresos operacionales

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Arriendos		30.800,00	3.000,00
TOTALES →		30.800,00	3.000,00

(18) Gastos de administración

Un detalle de gastos de administración, es como sigue:

Diciembre 31		2018	2017
Honorarios		100,00	405,00
Auditorías		625,00	448,06
Impuestos municipales, fiscales		1.841,41	1.861,53

Suscripción, contribución		444,70	-
Legales		35,00	-
Depreciaciones		27.491,64	-
TOTALES →		30.537,75	2.714,59

(19) Transacciones con partes relacionadas

Un detalle de las transacciones con partes relacionadas en el año 2018 y 2017, es como sigue:

Los términos y las condiciones de las transacciones con sus partes relacionadas no fueron diferentes, a las que razonablemente podrían haberse realizado, en transacciones similares con un tercero, en condiciones de independencia mutua.

(20) Pasivo Contingente

Concluido el período 2018 y habiendo analizado las novedades presentadas a la fecha no se cuenta con ninguna contingencia.

(21) Hechos ocurridos después sobre el período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de este informe, no ha ocurrido ningún hecho importante que amerite dejar constancia.

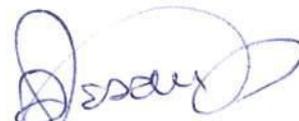
(22) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Por: INMOBILIARIA EBANOS RIABEN S.A.



ING BERNARDO NUSSBAUM
GERENTE



PATRICIO SERRANO
CONTADOR