

INMOBILIRIA TOLEDO-ANDONAEGUI S.A. INTOLANDO.

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(Expresadas en dólares de los E.U.A)

1. Actividad económica

(a) Constitución

INMOBILIARIA TOLEDO-ANDONAEGUI S.A. INTOLANDO., (en adelante la compañía) se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del cantón Guayaquil el 03 de abril de 1987, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 87-2-1-1-02401 el 09 de julio de 1987. El domicilio legal de la compañía es en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui, ciudadela Kennedy Oeste en la Avenida San Jorge No. 1001, Edificio C.C. Policentro Local 19.

(b) Actividad económica

INMOBILIARIA TOLEDO-ANDONAEGUI S.A. INTOLANDO., es una compañía dedicada a actividades de compra venta de bienes inmuebles.

(c) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General y serán presentados y puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de Ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 6 de abril del 2016.

2. Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución No.08.G.DSC.010 y No. SC.ICI.CPAIFRS.11.01. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

(a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de 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 un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable esta categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad.

Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en el momento de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

(b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la entidad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes al efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la compañía.

La mayoría de las ventas se realizan al contado y el resto en condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores

comerciales se mide al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. De existir valores de los acreedores comerciales o préstamos bancarios denominados en moneda extranjera, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Por lo anterior, de presentarse ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera, se incluyen en otros gastos o en otros ingresos. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método de interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

(c) Inventarios

Los inventarios se expresan al valor menor entre el costo y el valor neto de realización.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

(d) Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor tiene una influencia significativa; es decir en aquellas en las cuales tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de esta.

Una inversión en una asociada se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. Según el método de la participación, en el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconocerá, en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

(e) Propiedades, planta y equipo

Las Propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee la compañía para su uso en la producción o comercialización de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un periodo. Un elemento de Propiedades, planta y equipo, se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las partidas de propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipos se utilizan las siguientes tasas:

Rubro	Porcentaje (%)
Edificios	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	20
Equipo de computación	33

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

(f) Activos intangibles

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

Los activos intangibles con una vida útil finita que son adquiridos separadamente son medidos inicialmente al costo.

La compañía ha optado por medir posteriormente a los activos intangibles al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los activos intangibles son licencias y programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de su vida útil estimada empleando el método lineal.

Si existe algún indicio de que ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

(g) Deterioro del valor de los activos

El valor recuperable de un activo o de una entidad 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 una unidad generadora de efectivo a su valor recuperable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el valor recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su valor en libros. Si el valor recuperable estimado es inferior, se reduce el valor en libros al valor recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

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 los 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 de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(h) Arrendamientos

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho de utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen como activos de la compañía al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si son inferiores, por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento) al inicio del arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación por el arrendamiento financiero.

Los pagos del arrendamiento se reparten entre cargas financieras y reducción de la obligación del arrendamiento, para así conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se deducen en la medición de resultados. Los activos mantenidos en arrendamiento financiero se incluyen en propiedades, planta y equipo y la depreciación y evaluación de pérdidas por deterioro de valor se realiza de la misma forma que para los activos que son propiedad de la compañía.

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

(i) Beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la compañía de realizar pagos por beneficios se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La Sección 28 de las NIIF para las Pymes especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores, además, no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, 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 el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

(j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto 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 del 22% (periodo 2015: 22%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto diferido se reconoce a partir de 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 para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(m) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico;

debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la Sección 28 de la NIIF para las PYMES.

(n) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se medirán al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, reduciendo el valor de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- Los costos incurridos o por incurrir, en relación con la prestación pueden ser medidos con fiabilidad.

3. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas de la compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los

activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. Crédito tributario por impuestos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los saldos por crédito tributario son los siguientes:

Detalle	2016	2015
Impuesto Renta (anticipos)	364.28	1,208.22
Total	364.28	1,208.22

5. Propiedades Planta y Equipo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos por crédito tributario son los siguientes:

A continuación se presenta el movimiento del costo y depreciación acumulada y deterioro acumulado:

costo	Edificios e instalaciones	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Vehiculos	Equipos de computac.	Obras en curso	Total 2016	Total 2015
Saldo al 1o de Enero	199,356.74	-	-	0	-	0	199,356.74	199,356.74
Adiciones	-	0	0	0	0	0	-	-
Retiros y/o ventas	0	0	0	0	0	0	0	-
Reclasificaciones	0	0	0	0	0	0	0	-
saldo al 31 de diciembre	199,356.74	-	-	0	-	0	199,356.74	199,356.74
Depreciacion Acumulada								
Saldo al 1o de Enero	10,723.88	-	-	0	-	0	10,723.88	4,298.52
Adiciones	9,967.84	-	-	0	-	0	9,967.84	6,425.36
Retiros y/o ventas	0	0	0	0	0	0	0	
Reclasificaciones	0	0	0	0	0	0	0	-
saldo al 31 de diciembre	20,691.72	-	-	0	-	0	20,691.72	10,723.88
Valor neto en libros	178,665.02	-	-	-	-	-	178,665.02	188,632.86

6. Otras cuentas por pagar

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de acreedores comerciales son los siguientes:

Detalle	2016 (USD)	2015 (USD)
Grace Mariana Villavicencio	2,447.01	1,926.43
Total	2,447.01	1,926.43

Las cuentas por pagar relacionadas se originan, principalmente, por préstamos para pago de impuestos, están denominadas en dólares estadounidenses, tienen vencimientos no corrientes, no generan intereses y no se han otorgado garantías por estas obligaciones.

7. Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas (2015:800) de USD 1,00 valor nominal cada una, respectivamente. Al 31 de diciembre la estructura societaria es la siguiente:

Participación individual del Capital	No. de Acciones	Total de Participación %
Valencia Villavicencio Christian Ahmed	0,20	0,025
Valencia Villavicencio Estefania	799,60	99,95
Valencia Villavicencio María Fernanda	0,20	0,025
Total	800,00	100,00

(b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 297 de la Ley de Compañías, la reserva legal deberá tener un porcentaje no menor al diez por ciento anual, hasta que esta alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse para aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(c) Reserva facultativa

De acuerdo con el artículo 297 de la Ley de Compañías, el estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores.

(d) Resultados acumulados

d.1) Marco regulatorio

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Resultados Acumulados por Adopción por Primera vez a las NIIF, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición a la aplicación de las NIIF serán transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados como subcuentas. Estos saldos acreedores no podrán ser distribuidos entre los accionistas.

El saldo acreedor de estas cuentas solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devueltos en el caso de liquidación de la compañía.

d.2) Reserva de capital

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

d.3) Resultados acumulados por adopción por primera vez a las NIIF

Acorde con lo establecido por las Normas de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), los ajustes por adopción a NIIF al 31 de diciembre de 2016 son de US\$ 197.457,13 (saldo acreedor); (2015: US\$197.457,13).

8. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

No se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe, que puedan haber tenido un impacto material sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2016.