

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó en el Cantón de Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 9 de noviembre de 1989. Tiene como objeto social dedicarse a 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 o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

Operaciones.- La compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra ubicada en el Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Lotización Expogranos solar 7, Km. 10.5 Vía a Daule.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.1. Base de presentación.- Los estados financieros de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

2.2. Moneda Funcional y Moneda de Presentación.- Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.3. Efectivo en caja y bancos.- Corresponde al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y pasivos financieros.- Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

☐ **Cuentas por pagar relacionadas.-** Corresponden a préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

2.5. Inversiones en acciones.- Dependiendo del porcentaje de participación en las sociedades, las inversiones en acciones están registradas a su costo de adquisición.

2.6. Documentos por cobrar a largo plazo.- Corresponde a pólizas de inversión las cuales están registradas a su costo de adquisición, generan intereses.

2.7. Propiedades y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, menos depreciación acumulada. El costo incluye los costos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20

Las pérdidas o garantías por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

2.8. Reservas y Resultados Acumulados.-

☐ **Reserva legal-** De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al cierre del 2016 la Compañía no contaba como reserva legal con el 50% sobre el capital suscrito.

☐ **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Mediante Resolución No. SC.G.LCI CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

2.9. Reconocimiento de ingresos, costo y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se reciben los dividendos en efectivo e intereses por inversiones.

La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones.

2.10. Provisión para impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% del impuesto a la renta en el caso de reversión de utilidades. Con la puesta en

marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 331 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22% respectivamente.

2.11.- **Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2016</u>
Bancos	80.933
	<u>80.933</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición de la Compañía.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Terrenos	432.548	-	432.548
Edificios	540.730	-	540.730
	<u>973.278</u>	<u>-</u>	<u>973.278</u>
Depreciación Acumulada	(108.971)	(27.037)	(136.008)
	<u>864.307</u>	<u>(27.037)</u>	<u>837.270</u>

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de inversiones en acciones consistían en:

	Acciones	%	Saldo al 1-1-2016	Aporte VPP	Saldo al 31-12-2016
Intero S.A.	19.976	99,9900000%	799,52	725	1.523
Andisorp S.A.	19.980	99,9900000%	799,52	-	800
Consorcio Inmobiliario, Inversiones S.A.	124.754	99,8000000%	4.996,00	11.079	16.069
Holcim Ecuador S.A.	12.729	0,062150%	63.649,00	-	63.649
			<u>76.235</u>	<u>11.804</u>	<u>82.049</u>

Ineresa S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

Andeserp S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la construcción de viviendas, edificios y conjuntos residenciales donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

Consorcio Interandino, Interconsorcio S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la elaboración de alimentos preparados para animales y fabricación de productos farmacéuticos, químicos y medicinales donde la compañía tiene una participación de 99,80% sobre el capital social

Holcim Ecuador S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la fabricación y producción de Clínker, hornigones en general y cualquier otro producto industrial relacionado donde la compañía tiene una participación de 0,00215% sobre el capital social

6. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016, las inversiones consistían en:

	<u>2016</u>
Banco Guayaquil	1.100.000
	<u>1.100.000</u>

Corresponde a pólizas de inversión, genera intereses trimestrales a una tasa del 8,5% con fecha vencimiento 19/01/2021

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>2016</u>
Gilberto Burbano	606.366
	<u>606.366</u>

Corresponde a préstamos para capital de trabajo, no generan intereses.

8. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos consistían en:

	<u>2016</u>
Intereses ganados (1)	92.583
Dividendos en acciones (2)	80.464
Inversiones no corrientes	4.136
	<u>177.183</u>

(1) Corresponde al rendimiento de las inversiones en Banco local.

(2) Corresponde a acciones adquiridas en la compañía Holcim Ecuador S.A., cuenta con 12.729 acciones ordinarias y nominativas de US\$.

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2016, los gastos administrativos consisten en:

	<u>2016</u>
Depreciación	27.037
Impuestos y contribuciones	1.568
	<u>28.605</u>

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

	<u>2016</u>
- Enicova S.A.	19.999 Acciones
- Carranza Herrera Janet	1 Acciones
TOTAL	<u>20.000 ACCIONES</u>

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC11-00393 emitida en octubre 17 del 2011 por el Servicio de Rentas Internas (SRI), los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente informar a la autoridad tributaria el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, participantes o socios. A la fecha de emisión de este informe (31 de Marzo del 2017), la Compañía ha dado cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control.

Según Registro Oficial No. 591 del 15 de mayo del 2009, la Comisión Legislativa y de Fiscalización de la Asamblea General, expidió la Ley Reformatoria a la Ley de Compañías, mediante la cual se reforma, se regula y se adapta al amparo de los Artículos 335, 336, 339 y el Mandato 23 de la Constitución Política de la República del Ecuador, el Marco Jurídico de la participación de los socios y accionistas en las compañías de comercio del país; mediante la referida Ley Reformatoria, se determina que los socios y accionistas de las compañías de comercio, sean identificables, inclusive tratándose de personas jurídicas.

11. SITUACION FISCAL

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Tasa de impuesto y exoneraciones

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2013 es el 22% sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectuó el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

Exoneración del pago del impuesto a la Renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

Base de cálculo de anticipo mínimo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y 0,4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participaci3n de trabajadores	148,578
(-) Dividendos exentos	(34,600)
(-) Otras rentas exentas	(92,583)
Base de c3lculo del impuesto a la Renta	<u>-28,605,00</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	
(-) Anticipo del ejercicio fiscal corriente	10,864
(-) Credito tributario de a3os anteriores	(1,515)
(+) Anticipo pendiente de pago	1,515
(-) Anticipo y retenciones del periodo	<u>(1,852)</u>
SALDO A FAVOR	<u>(1,852)</u>

12. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compa3a, incluyen las cuentas por pagar a accionistas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compa3a.

La Compa3a se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de cr3dito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las pol3ticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuaci3n:

Riesgo de mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluct3en debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de inter3s y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los dep3sitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de inter3s:

Al 31 de diciembre del 2016, la Compa3a no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compa3a no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de inter3s del mercado, por lo cual, en opini3n de la Gerencia, la Compa3a no tiene una exposici3n importante a los riesgos de tasa de inter3s.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluct3en debido a cambios en los tipos de cambio. La Compa3a realiza sus operaciones principalmente en d3lares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el pa3s, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros de contado por lo que no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

Riesgo de liquidez.- La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son los cobros de dividendos e intereses por inversiones.

13. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación del presente informe (31 de Marzo del 2017) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ing. Umberto Barbano
Presidente

