

## **INMOBILIARIA CORONEL & CORONEL INMOCORONEL S.A**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA CORONEL & CORONEL INMOCORONEL S.A**, fue constituida el 01 de mayo de 2015, su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Machala, y sus oficinas se encuentran en el Edificio Professional Center, Provincia de El Oro. Su objeto social es Compra y Venta de Bienes Raíces.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. OPERACIONES 2017 Y OTROS EVENTOS RELEVANTES**

La empresa, está en la obligación de presentar Informe de Auditoría externa, a partir del ejercicio 2017, de conformidad con el Reglamento sobre Auditoría Externa emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 11 de Noviembre del 2016 (Activos superiores a US\$500 mil).

#### **3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**3.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**3.2 Moneda Funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**3.3 Bases de preparación** – Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

*Nivel 1:* Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

*Nivel 2:* Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

*Nivel 3:* Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**3.4 Inventarios** – Son presentados al costo de adquisición o transformación que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

#### 3.5 Propiedades, planta y equipo

**3.5.1 Medición al momento del reconocimiento** – Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

**3.5.2 Medición posterior al reconocimiento** – modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, los edificios, instalaciones, maquinarias y equipos, muebles, enseres, equipos de computación y vehículos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por el deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en el que se producen.

**3.5.3 Método de depreciaciones y vidas útiles** – El costo 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 revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo y software	10
Vehículos	5

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**3.5.4** 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 del activo y reconocida en resultados.

**3.6 Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido en caso de que exista.

**3.6.1 Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada período.

**3.6.2 Impuesto diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulten probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuesto diferidos debe someterse a revisión final de cada período sobre el que se informa y debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir recupere la totalidad o una parte de tal activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación, en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobados al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos o pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tienen la intención de liquidar sus activos y pasivos netos.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**3.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**3.7 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

#### 3.8 Beneficios a empleados

**3.8.1 Beneficios definidos** – Jubilación patronal y bonificación por desahucio – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**3.8.2 Participación a trabajadores** – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con las disposiciones legales.

**3.9 Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**3.9.1 Venta de Bienes** – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, 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 ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**3.10 Costos y Gastos** – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**3.11 Activos financieros** – La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías efectivo y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquieren los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**3.11.1 Efectivo y bancos** – Incluye los saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales y del exterior.

**3.11.2 Cuentas por cobrar** – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen principalmente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; las cuales son registradas a su valor razonable.

**3.11.3 Deterioro del valor de los activos** – Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y flujos de efectivos futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Las cuentas por cobrar se presentan al valor nominal. La compañía ha realizado provisiones para cuentas de dudosa recuperación de acuerdo con el artículo 10, numeral 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en concordancia con el artículo 25, numeral 3 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. En opinión de la administración de la Compañía, los valores son recuperables en su totalidad, por lo que no se requiere provisión adicional.

**3.12 Pasivos financieros** – Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**3.12.1 Préstamos y cuentas por pagar** – Los préstamos y cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por pagar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**3.11.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**3.12** Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2017

La aplicación de las siguientes enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efecto a partir de periodos que inicien en o o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC7	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por Pérdidas no realizadas	Enero1, 2017

### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF Pymes requiere que la Administración realice 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. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta de efectivo y equivalentes es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Caja Chica	-	47
Bancos Locales	9.715	579
<b>TOTAL</b>	<b>9.715</b>	<b>625</b>

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas bancarias se encuentran en instituciones financieras locales las cuales no generan intereses.

## 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores (a)	25.096	26.520
<b>TOTAL</b>	<b><u>25.096</u></b>	<b><u>26.520</u></b>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los anticipos a proveedores son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Castro Peñaherreta Oswaldo	25.096	26.520
<b>TOTAL</b>	<b><u>25.096</u></b>	<b><u>26.520</u></b>

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta de otros activos financiero es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Certificados de Depósitos (a)	95.000	-
Intereses por Ganar	755	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>95.755</u></b>	<b><u>-</u></b>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los certificados de depósito son como sigue:

Institución Financiera	Fecha de inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31-dic 2.017	Al 31-dic 2.016
Banco del Austro	26-ene-17	26-ene-18	6,50%	80.000	-
Banco del Pacífico	17-mar-17	22-mar-18	5,00%	15.000	-
<b>TOTAL</b>				<b><u>95.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo del Impuesto a la Renta	2.233	2.233
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.233</u></b>	<b><u>2.233</u></b>

## 9. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta inventarios es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Construcciones Disponible Para la Venta	-	173.390
<b>TOTAL</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>173.390</u></b>

## 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno (a)	404.530	404.530
Edificios (b)	144.503	144.503
Construcciones en curso	84.918	84.918
Software contable	1.008	1.008
<b>SUBTOTAL</b>	<b>634.960</b>	<b>634.960</b>
(-) Depreciación Acumulada	-300	-
<b>TOTAL</b>	<b>634.660</b>	<b>634.960</b>

(a) Terreno, solar urbano ubicado en el Cantón Santa Rosa, provincia de El Oro, de 955.41 metros cuadrados e inscrita en el registro de la propiedad de 16/01/2015.

(b) Casa, ubicado en Santa Rosa en las calles Colon entre Carrión Pinzano y Calle Julio Betancourt, Manzana 19 solar 31 de 877 mts cuadrados, de acuerdo a escritura celebrada en la Notaria Primera del Cantón Machala. Dra. Mary Chalan Aguilar e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Santa Rosa el 15/12/2015.

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar no relacionadas	4.398	4.193
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)	-	3.000
<b>TOTAL</b>	<b>4.398</b>	<b>7.193</b>

## 12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos por pagar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la Renta por Pagar (a)	-	-
Impuestos Por Pagar	28	20
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>20</b>

## 12. IMPUESTOS POR PAGAR (continuación)

(a) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>-33.300</b>	<b>-248</b>
(-) Participación a trabajadores	-	-
(-) Otras Rentas Exentas	-	-
(+) Gastos No Deducibles	-	-
(+) Participación atribuibles	-	-
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>-33.300</b>	<b>-248</b>
Impuesto a la Renta	-	-
Anticipo Calculado	-	-
<b>Impuesto a la Renta Definitivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 13. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta por pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por Pagar Relacionadas (Nota 15)	760.516	828.699
<b>TOTAL</b>	<b>760.516</b>	<b>828.699</b>

## 14. PATRIMONIO

**14.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado de **US\$ 1.000** capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

**14.2 Pérdidas acumuladas.**– Al 31 de diciembre del 2017 es de **US\$ -3.184**

**14.3 Resultado del Ejercicio.**– Al 31 de diciembre del 2017 es de **US-33.300**

## 15. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por pagar y cobrar con partes relacionadas son como sigue:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>Origen</u>	<u>31, 2017</u>	<u>31, 2016</u>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>					
<b><u>relacionados a corto plazo:</u></b>					
Ing. Rommel Coronel	Accionista	Préstamos	Ecuador	-	3.000
<b>TOTAL</b>				<b>-</b>	<b>3.000</b>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>					
<b><u>relacionados a largo plazo:</u></b>					
Ing. Rommel Coronel Miñan	Accionista	Préstamos	Ecuador	760.516	828.699
<b>TOTAL</b>				<b>760.516</b>	<b>828.699</b>

## 16. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta ingresos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Venta de departamento	150.000	-
<b>TOTAL</b>	<b>150.000</b>	<b>-</b>

Venta de departamento en la Urbanización Ciudad del Sol, ubicada a la altura del kilómetro dos frente a la avenida Paquisha de la vía Machala a los conyugues Beatriz Aureola Di Lorenzo Aspiazu de Semiglia y Antonio Hernán Semiglia Valencia.

## 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta Gastos son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Costo de Venta	114.788	19
Gasto Administrativo y Ventas (a)	68.509	219
Gasto Financiero (a)	3	10
<b>TOTAL</b>	<b>183.300</b>	<b>248</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos administrativos, ventas y financieros son como sigue:

... Diciembre 31 ...

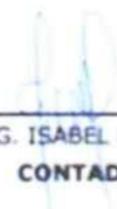
**2017**                      **2016**

(en U.S. dólares)

Mantenimiento de Equipos	175	17
Energía Eléctrica	32	46
Certificados municipales	2.013	10
Encomiendas	0	9
Gastos varios	4.566	73
Intereses tributarios	376	64
Gastos financieros	3	10
Publicidad y Propaganda	1.456	0
Perdida en ventas de activos	59.890	0
<b>Total</b>	<b>68.512</b>	<b>229</b>



ING. ROMMEL CORONEL MIÑAN  
REPRESENTANTE LEGAL



ING. ISABEL LANCHE  
CONTADOR