

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2018

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integrales	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Econ. Edgar Wagner Absalón Hernández Peláez
Auditor Externo Independiente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS ALVARADO INEMGABSA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS ALVARADO INEMGABSA S.A.** que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS ALVARADO INEMGABSA S.A.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente de **INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS ALVARADO INEMGABSA S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Otros asuntos

La obligación de presentar en el 2018 estados financieros auditados, nace por ser considerada la Compañía de interés público.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

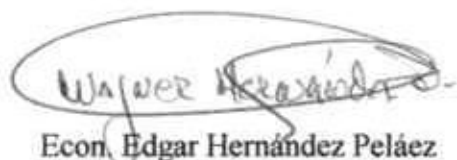
Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Marzo 30, 2019

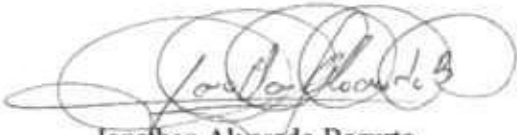
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Wagner Hernández', is written over a circular stamp. The signature is somewhat stylized and overlaps the text of the stamp below it.

Econ. Edgar Hernández Peláez
Auditor Externo
SC RNAE – No. 531

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.
Estado de Situación Financiera

	Diciembre 31, 2018
Activos	
Activos corrientes:	
Efectivo (Nota 4)	US\$ 818.61
Cuentas por cobrar, comerciales (Nota 5)	560.00
Cuentas por cobrar, otras	29,317.90
Impuestos corrientes, crédito tributario	308.38
Otros activos corrientes	4,449.44
Total activos corrientes	35,454.33
 Propiedades: (Nota 6)	 49,881.07
Total activos	US\$ 85,335.40
 Pasivos y patrimonio de los accionistas	
Pasivos corrientes:	
Cuentas por pagar, accionistas (Nota 7)	US\$ 80,000.00
Impuestos corrientes (Nota 8)	176.00
Pasivos acumulados	-
Total pasivos corrientes	80,176.00
Pasivos no corrientes	-
Patrimonio de los accionistas:	
Capital pagado (Nota 9)	1,000.00
Reserva legal	500.00
Resultados acumulados:	
Efecto por aplicación de las NIIF	-
Utilidades retenidas	-
Resultado del ejercicio	3,659.40
Total patrimonio de los accionistas	5,159.40
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ 85,335.40

Ver notas adjuntas.


Jonathan Alvarado Bazurto
Representante Legal


Forest Rios Comejo
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.
Estado de Resultados

**Año Terminado
Diciembre 31, 2018**

Ingreso de actividades ordinarias

Ingreso de actividades ordinarias

US\$ 24,000.00

Gastos de administración

(7,827.41)

Depreciación

(2,814.60)

Participación de trabajadores

-

Otros

(8,666.45)

Utilidad antes de impuesto a la renta

4,691.54

Impuesto a las ganancias (Nota 8)

(1,032.14)

Impuesto diferido

-

Utilidad del año

3,659.40

Otros resultados integrales

Otros resultados integrales, neto de impuestos

-

Resultado integral del año, neto de impuestos

US\$ 3,659.40

Ver notas adjuntas.



Jonathan Alvarado Bazurto
Representante Legal



Forest Ríos Cornejo
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Año terminado diciembre 31, 2018

	Capital pagado	Reserva legal	Efectos NIIF	Utilidades retenidas	Resultado del ejercicio
Saldo diciembre 31, 2017	1,000.00	-	-	8,938.24	-
Resultado neto 2018					3,659.40
Otro resultado integral					-
Retiros y transferencia		500.00		(8,938.24)	
Saldo diciembre 31, 2018	1,000.00	500.00	-	-	3,659.40

Ver notas adjuntas.



Jonathan Alvarado Bazurto
Representante Legal



Forest Rios Comejo
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado
Diciembre 31, 2018**

Actividades de operación:

Recibido de clientes	US\$ 30,910.00
Pagado a proveedores y empleados	(23,207.56)
Impuesto a la renta	(1,032.14)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>6,670.30</u>

Actividades de inversión:

Adquisición de propiedades planta y equipos	-
Otros activos	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>-</u>

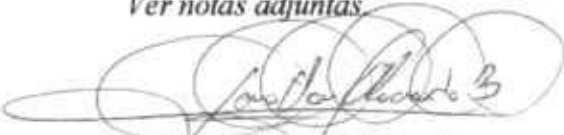
Actividades de financiamiento:

Retiros	(8,438.24)
Otros pasivos	115.45
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(8,322.79)</u>
Variación neta del efectivo	(1,652.49)
Efectivo al 31 de diciembre de 2017	2,471.10
Efectivo al 31 de diciembre de 2018	<u>US\$ 818.61</u>

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:

Resultado integral	US\$ 3,659.40
Amortizaciones	2,814.60
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Activos corrientes	2,152.18
Pasivos corrientes	(1,955.88)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>US\$ 6,670.30</u>

Ver notas adjuntas


Jonathan Alvarado Bazurto
Representante Legal


Forest Rios Comejo
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2018

1. Actividad

La compañía está constituida en Ecuador en 2016 y se dedica a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La compañía no posee trabajadores en relación de dependencia.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo de 2019 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, depósitos a plazo en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta.

Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 Propiedades

Medición inicial. Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo del costo. Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles. El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Locales comerciales en Noguchi y edificio Humbolth	20

Retiro o venta de propiedades. La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.6 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2018, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables

2.7 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.8 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.

La entidad no reconoció provisión para estos conceptos debido que a la fecha del balance no tenía trabajadores en relación de dependencia.

- b) La participación de trabajadores se constituirá de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.9 Reserva legal

Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad

2.10 Reconocimiento de ingresos por el alquiler de bienes

Los ingresos procedentes del arrendamiento de locales se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del servicio de arrendamiento de bienes inmuebles; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.11 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

4. Efectivo

Representan fondos en cuentas corrientes de bancos locales, de libre disposición a favor de la compañía.

5. Cuentas por Cobrar

Las otras cuentas por cobrar no generan intereses y tienen fecha de vencimientos entre 30 y 60 días.

6. Propiedades

Las propiedades están constituidas como sigue:

	Diciembre 31, 2018
Terreno Vergeles	US 1,806.72
Local comercial en edificio Humbolth	4,524.75
Local comercial en la calle Noguchi	51,767.16
Sub-total	58,098.63
Menos –Amortización acumulada	(8,217.56)
	US 49,881.07

El gasto de depreciación anual por US 2,814,60 fue cargado a los resultados del periodo.

7. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a accionistas no generan intereses y no tienen una fecha de vencimiento específica

8. Impuestos

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2018
Utilidad efectiva (neta de participación)	4,691,54
Partidas de conciliación	
Más gastos no deducibles	-
Base imponible	4,691,54
Tarifa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta causado, mayor que anticipo	1,032,14
Menos cuotas pagadas de anticipo	(858.03)
Menos retenciones en la fuente	(482.49)
Menos crédito tributario años anteriores	-
Impuesto a la renta a favor	(308.38)

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2015, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2016 al 2018, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta para medianas y grandes empresas y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las micro y pequeñas empresas así como los exportadores habituales pagaran la tarifa del 22%
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

9. Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2018 el capital pagado está conformado de 1,000 acciones de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital autorizado se estableció en US 2,000. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

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

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.