

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2017

**Contenido**

<b>Estados Financieros</b>	
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

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

	Diciembre 31, 2017
<b>Activos</b>	
Activos corrientes:	
Efectivo (Nota 4)	US\$ 2,471.10
Cuentas por cobrar, comerciales (Nota 5)	7,470.00
Cuentas por cobrar, otras	19,207.89
Impuestos corrientes	-
Total activos corrientes	29,148.99
Propiedades: (Nota 6)	52,695.67
Total activos	US\$ 81,844.66
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	
Pasivos corrientes:	
Cuentas por pagar, relacionadas (Nota 7)	US\$ 69,774.54
Impuestos corrientes (Nota 8)	13.33
Impuesto a la renta	2,118.55
Pasivos acumulados	-
Total pasivos corrientes	71,906.42
Pasivos no corrientes	-
Patrimonio de los accionistas:	
Capital pagado (Nota 9)	1,000.00
Reserva legal	-
Resultados acumulados:	
Efecto por aplicación de las NIIF	-
Utilidades retenidas	-
Resultado del ejercicio	8,938.24
Total patrimonio de los accionistas	9,938.24
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ 81,844.66

Ver notas adjuntas.



Jonathan Alvarado Bazarro  
Representante Legal



Forest Rios Cornejo  
Contador General

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

Año Terminado  
Diciembre 31, 2017

<b>Ingreso de actividades ordinarias</b>	
Ingreso de actividades ordinarias	US\$ 23,000.00
Gastos de administración	(4,627.44)
Depreciación	(2,814.60)
Participación de trabajadores	-
Otros	(4,098.68)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<u>11,459.28</u>
Impuesto a las ganancias (Nota 8)	(2,521.04)
Impuesto diferido	-
<b>Utilidad del año</b>	<u>8,938.24</u>
<b>Otros resultados integrales</b>	
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>	<u>US\$ 8,938.24</u>

Ver notas adjuntas.



Jonathan Alvarado Bazarro  
Representante Legal



Forest Rios Comejo  
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Año terminado diciembre 31, 2017

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Efectos NIIF</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Saldo diciembre 31, 2016	1,000.00	-	-	-	-
Resultado neto 2017					8,938.24
Otro resultado integral					-
Saldo diciembre 31, 2017	<u>1,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,938.24</u>

*Ver notas adjuntas.*



Jonathan Alvarado Bazarro  
Representante Legal



Forest Rios Comejo  
Contador General

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

**Año Terminado  
Diciembre 31, 2017**

**Actividades de operación:**

Recibido de clientes	US\$ 20,657.11
Pagado a proveedores y empleados	(8,729.80)
Impuesto a la renta	(402.49)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	11,524.82

**Actividades de inversión:**

Adquisición de propiedades planta y equipos	-
Otros activos	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-

**Actividades de financiamiento:**

Otros pasivos	(11,925.69)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(11,925.69)
Variación neta del efectivo	(400.87)
Efectivo al 31 de diciembre de 2016	2,871.97
Efectivo al 31 de diciembre de 2017	US\$ 2,471.10

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

Resultado integral	US\$ 8,938.24
Amortizaciones	4,933.15
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Activos corrientes	(2,342.89)
Pasivos corrientes	(3.68)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	US\$ 11,524.82

*Ver notas adjuntas.*



Jonathan Alvarado Bazaruto  
Representante Legal



Forest Rios Comejo  
Contador General

Inversiones y Negocios Inmobiliarios Alvarado Inemgabsa S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
**31 de Diciembre 2017**

## **1. Actividad**

La compañía está constituida en Ecuador en junio de 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 febrero de 2018 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 y equipos**

**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
Local comercial Noguchi y Humbolth	20

**Retiro o venta de propiedades y equipos.** 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 2017, 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 principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, sin intereses.

### **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:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>
Terreno Vergeles	US 1,806.72
Local comercial Humbolth	4,524.75
Local comercial Noguchi	<u>51,767.16</u>
Sub-total	58,098.63
Menos –Amortización acumulada	<u>(5,402.96)</u>
	<u>US 52,695.67</u>

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 relacionadas 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:

	<b>2017</b>
Utilidad efectiva (neta de participación)	11,459,28
<b>Partidas de conciliación</b>	
Más gastos no deducibles	<u>-</u>
Base imponible	11,459,28
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado, mayor que anticipo	2,521,04
Menos cuotas pagadas de anticipo	-
Menos retenciones en la fuente	(402,49)
Menos crédito tributario años anteriores	<u>-</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>2,118,55</u>

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 2014, 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 2015 al 2017, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental, Optimización de los Ingresos del Estado y Reactivación de la Economía.** 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 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 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 2017 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 2018 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.