



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	-	INMOBILIARIA ORPALE S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ORPALES.A.

Guayaquil, 23 de Abril del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA ORPALE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección "Fundamentos de opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA ORPALE S.A.** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión con salvedades

Debido a la falta de documentación de soporte, tal como: archivos magnéticos, análisis de cuentas, entre otros documentos, y en razón de que no pudimos aplicar otros procedimientos alternativos de auditoría, no nos fue posible obtener elementos de juicio suficientes que nos permitan determinar la razonabilidad, ni el eventual efecto contable, tributario y de otra índole sobre los estados financieros adjuntos de la cuenta Otros Activos no Depreciable, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2017 asciende a US \$ 114,545.85

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA ORPALE 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) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 12 en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar por US \$ 12.601.61 y pagar a accionistas y compañías relacionadas por US \$ 55.973.79 respectivamente; adicionalmente, durante el año efectuó transacciones con dichas compañías que representaron ingresos y gastos para la Compañía, cuyos montos se exponen en la mencionada nota.



AUDIBASA
Auditorías y Balances S.A.

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ORPALE S.A.
Guayaquil, 23 de Abril del 2018

Por lo indicado, las transacciones y saldos con compañías relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de **INMOBILIARIA ORPALE S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Industrias (NIIF para PYMES) y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración de **INMOBILIARIA ORPALE S.A.** es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.



AUDI BASA
Auditorias y Balances S.A.

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ORPALE S.A.
Guayaquil, 23 de Abril del 2018

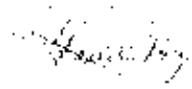
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA ORPALE S.A.** como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-487


Fausto Perez Rodriguez.
Representante Legal

INMOBILIARIA ORPALE S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS No	31 de diciembre		PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS No	31 de diciembre	
		2017	2016			2017	2016
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	6	34.107	26.949	Documentos y Cuentas por Pagar Proveedores	10	0	2.100
Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes	7	13.844	2.876	Relaciones y Accionistas	11	45.974	1.706
Impuestos Pagados por Anticipados	8	16.788	20.865	Pasivos Acumulados			
		<u>29.439</u>	<u>23.641</u>	Impuestos por Pagar	13	521	16.016
Cuentas Inmobiliarias		0	0	Reservas Reservas	12	28.063	30.221
		<u>29.439</u>	<u>23.641</u>	Arribo de Clientes		<u>2.191</u>	<u>11.682</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		82.531	79.509	TOTAL PASIVO CORRIENTE		77.850	63.165
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Documentos y Cuentas por Cobrar	4	0	22.421	Cuentas por Pagar Relaciones y Accionistas	14	426.979	449.400
Propiedad, Planta y Equipo	9	698.644	713.159	TOTAL PASIVO		504.859	514.563
Inversiones		58	58	PATRIMONIO			
				Capital Social	18	600	800
				Reservas	17	85.321	54.145
				Reserva Revalorización Patrimonio		189.870	189.871
				Utilidad/perdida Ejercicio Actual		1.877	95.897
				TOTAL PATRIMONIO		257.772	200.662
TOTAL DEL ACTIVO		782.431	815.226	TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		782.431	815.226

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Matteo Ito Lorenti Almejani
 Gerente General

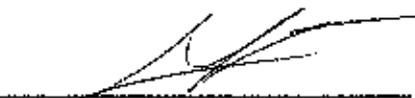
Mercedes Santana
 Econ. Mercedes Santana
 Contadora General

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	REFERENCIA A NOTAS	31 de diciembre	
		2017	2016
Ventas		155.140	373.076
Costo de Venta		0	0
Utilidad Bruta		155.140	373.076
Gastos Operativos			
Administrativos	18	152.385	288.768
Participación de Empleados		413	12.646
Total Gastos		152.798	301.414
UTILIDAD OPERACIONAL		2.342	71.662
Otros Ingresos y/o Gastos Neto		0	0
Utilidad Antes de Impuestos a la Renta		2.342	71.662
Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	15	515	15.766
Utilidad Neta del Año		1.827	55.897
Otro Resultado Integral			
Ganancia (Pérdida) Actuarial en Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio			
Utilidad Neta y Resultado Integral del Año		1.827	55.897

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Mauricio Ítalo Llorenti Almerini

Gerente General



Econ. Mercedes Santana

Contadora General

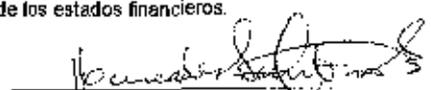
INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Reserva Facultativa	Reserva Estatutaria	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	400	189.820	0	26.873	26.873	0	244.766
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad / Perdida del ejercicio 2016	0	0	0	0	0	0	55.897	55.897
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	400	189.820	0	26.873	26.873	55.897	300.862
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	5.590	5.590	-11.179	0
Otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de Dividendos	0	0	0	0	0	0	-44.717	-44.717
Utilidad del ejercicio 2017	0	0	0	0	0	0	1.827	1.827
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	189.820	0	32.462	32.462	1.827	297.772

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Mauricio Italo Llorenti Almerini
Gerente General


Econ. Mercedes Santana
Contadora General

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

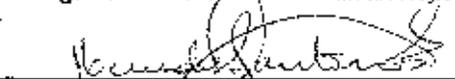
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en Dólares)**

	2017
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>	
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio	0,00
Con el efectivo neto(utilizado)provisto en actividades	0,00
Depreciación y amortización	13.315,60
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	0,00
Cambio netos en activo y pasivo	
Cuentas por cobrar	17.632,11
Inventario	0,00
Proveedores y otros	<u>-97.512,04</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	<u>-66.564,33</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>	
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	0,00
Inversiones en acciones	0,00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>0,00</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>	
Aumento (Disminución) en sobregiro bancario	0,00
Préstamos Accionistas	<u>44.717,39</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>44.717,39</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	-21.846,94
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>55.948,51</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>34.101,57</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Mauricio Italo Llorenti Almerini

Gerente General


Econ. Mercedes Santana

Contadora General



AUDI BASA
Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre de la compañía: INMOBILIARIA ORPALE S.A.

RUC de la entidad: 0991299289001

Domicilio de la entidad: KM 10 VIA a Daule

Forma legal de la entidad: Compañía de Sociedad Anónima

Ciudad y País de incorporación: Guayaquil – Ecuador

1.1 Constitución y objeto social

Fue constituida en diciembre 30 del 1993 en el Cantón Guayaquil, provincia de Guayas, Republica del Ecuador, ante la notaria Décima Tercera Doctora Norma Plaza de Garcia aprobada mediante resolución No. 94-2-1-1-0001045 de fecha 16 de marzo de 1994 emitida por la Superintendencia de Compañías con la razón social **INMOBILIARIA ORPALE S.A.** e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de junio de 1994 de fojas 23.284 a 23.310, número 8.284 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 16.841 del repertorio, con un capital de 5.000.000.00 de sucres, Mediante escritura de Conversión del capital social de sucres a dólares y aumento de capital otorgada ante el Notario Tercero Dr. Bolívar Peña Maita del Cantón Guayaquil, provincia de Guayas, Republica del Ecuador con fecha 29 de agosto del 2000 se fijó el capital social de la compañía en US \$ 800.00 aprobada por la Superintendencia de Compañía con la Resolución No 00-G-IJ-0005680 emitida el doce de octubre del 2000 .e inscrita en el Registrador Mercantil de fojas 90.470 a 90.481 número 24.811 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 31.628 del repertorio.

Su objeto social es la de Mandatario, Mandante, Agente Representante a la compra - venta de Bienes Inmuebles. Su actividad económica principal es realizada en el Cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

1.2 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

Por su parte la Compañía ha logrado mantener la liquidez y solvencia, producto de una adecuada administración de sus políticas de gestión de riesgo y liquidez.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración considera que cuenta con las herramientas y controles necesarios que le permiten aprovechar este nuevo impulso económico.

1.3 Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General y aprobado por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de marzo del 2018.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 constituyen los primeros estados financieros preparados 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), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas Internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales y del exterior, de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS
FLUJOS PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2.017
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	1.826,79
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	
Provisión para cuentas incobrables	0,00
Depreciación	13.315,60
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por cobrar	17.632,11
Otras Cuentas por cobrar	0,00
Inventarios	0,00
Cargo diferido	0,00
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por pagar	-54.621,44
Otras Cuentas por pagar	-42.890,60
Préstamos Bancarios	0,00
Gastos acumulados por pagar	0,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-66.564,33

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Mauricio Ítalo Llorenti Almerini

Gerente General



Econ. Mercedes Santana

Contadora General



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, la Compañía posee únicamente activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". Así mismo la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por cuenta por pagar a proveedores, accionistas, relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.



AUDI BASA

Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por las ventas realizadas en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Relacionadas: Representadas principalmente por operaciones entre sus relacionadas y préstamos realizados. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, ya que no se han fijado ninguna tasa de interés, y no tienen fecha de cobro definida.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (ii) Accionistas y Relacionadas corto plazo: Son valores pendiente de pago por préstamos realizados a la Compañía, los cuales son medidos a su valor nominal debido a que no generan intereses y no tiene fecha de pago.
- (iii) Accionistas y Relacionadas largo plazo: Son valores pendientes de pago por préstamos realizados a la Compañía, las mismas que se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a tasas vigentes en el mercado.

Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. No devengan intereses en estas obligaciones, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Intereses por pagar".



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si en un periodo posterior, es necesario crear provisión por deterioro este valor se reconocerá en el estado de resultados integrales.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Activos fijos

Los activos fijos se componen de muebles y enseres, equipos de oficina, vehículo, equipo de computación, maquinaria, y otros activos cuya base de medición es su coste histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse de acuerdo con lo establecido en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil no es relevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	3
Instalaciones	10
Edificio	20

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de los activos fijos exceda a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido de acuerdo a lo descrito en la Sección 29 de las NIIF para PYMES, se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el *Servicio de Rentas Internas* y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.10 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios a largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de cambio actuarial del 8,26% (2016: 7,46%) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al otro resultado integral en los períodos que surgen. Los costos de los servicios se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.1f Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Venta de bienes: Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos ingresen a la Compañía, y puedan ser medidos con certeza y cuando la Compañía hace la entrega de sus bienes al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio

La compañía está expuesta al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector comercial del país. Su principal riesgo en este sentido está influido por variables, como el índice de precios al consumidor (IPC) correlacionado con la inflación, que afectaría al determinar los precios del sector en relación a la competencia y a las medidas económicas gubernamentales.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Efectivo en bancos y activos financieros

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

INSTITUCION FINANCIERA	CALIFICACION (1)	
	2017	2016
BANCO DEL PICHINCHA	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles a septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería afectada principalmente por la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar a los clientes, o una deficiencia en su cobranza. De acuerdo al modelo de negocio, la Compañía no otorga créditos, pero como procedimiento de control ha emitido las instrucciones para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar. El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.



AUDI BASA
Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, beneficios a empleados, impuestos y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el ejercicio económico 2017 y 2016, concentró su apalancamiento netamente con capital de sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos
- La cobranza es realizada por el equipo de ventas (eficiencia).
- Otorgamiento de descuentos financieros que incentiven la venta de contado en clientes con volúmenes altos de compra lo cual contribuye a su vez a la liquidez y disminución del riesgo crediticio.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 año	Entre 2 y 5 año
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	45.974	0	0	0	0
Cuentas por pagar Compañías Relacionadas	0	0	0	426.979	0
Total Pasivo Financieros	45.974	0	0	426.979	0
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 año	Entre 2 y 5 año
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	11.256	0	0	0	0
Cuentas por pagar Compañías Relacionadas	0	0	449.400	0	0
Total Pasivo Financieros	11.256	0	449.400	0	0



AUDI BASA
Auditorias y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera la actividad comercial de la Compañía, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los accionistas.

Adicionalmente, la compañía monitorea su capital sobre la base de ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales, compañías relacionadas y obligaciones financieras) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
PROVEEDORES	45.974	11.256
RELACIONADOS Y ACCIONISTAS	<u>426.979</u>	<u>449.400</u>
TOTAL PASIVO	472.953	460.657
MENOS: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>34.102</u>	<u>55.949</u>
DEUDA NETA	438.852	404.708
TOTAL PATRIMONIO NETO	257.772	300.682
CAPITAL TOTAL	696.623	705.371
DEUDA NETA	438.852	404.708
CAPITAL TOTAL	696.623	705.371
RATIO DE APALANCAMIENTO	63%	57%

La principal fuente de apalancamiento son sus accionistas.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración:



AUDIBASA

Auditorias y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar:

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 90 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de propiedad y equipos:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas.

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8 y Nota 2.9.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo:

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.11.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de Instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

CUADRO DE INSTRUMENTO FINANCIEROS	31 de diciembre del 2017		31 de diciembre del 2016	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTOS				
EFFECTIVO	34.102	0	55.949	0
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTA POR COBRAR CLIENTES	13.644	0	2.676	0
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	0	0	0	0
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	47.745	0	58.624	0
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
OBLIGACIONES FINANCIERAS	0	0	0	0
PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31.706	0	53.907	0
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	472.953	0	460.657	0
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	504.659	0	514.563	0



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar proveedores y el efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
CAJA - BANCO		
CAJA	21.800	20.001
BANCO (1)	12.302	35.947
TOTAL	34.102	55.948

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Internacional C.A., de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
CLIENTES	13.644	2.676
TOTAL	13.644	2.676
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	0	0
TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	13.644	2.676

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar por venta de mercadería, en el giro normal del negocio, el valor adeudado corresponde a compañía relacionada BASSA.



AUDI BASA
Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTO POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
Credito Tributario IVA	4.570	10.212
Credito Tributario Retención en la Fuente (1)	8.936	9.473
Credito tributario Impuesto a la Renta	1.280	1.280
Total	14.786	20.965

(1) Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han realizado a la Compañía en el giro normal del negocio.

9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

... MOVIMIENTO ...

	Saldo			Saldo
	2016	Adiciones	Deducciones	
Terrenos	208.358	0	0	208.358
Subtotal Terrenos	208.358	0	0	208.358
Edificios	532.624		0	532.624
Otros Activos	114.546	0	0	114.546
Total Propiedad	855.528	0	0	855.528
Menos: Depreciación	-142.369	-13.316	0	-155.685
Total Propiedad, Planta y Equipo	713.159	-13.316	0	699.843

	Saldo			Saldo
	2.015	Adiciones		
Terrenos	208.358	0	0	208.358
Subtotal Terrenos	208.358	0	0	208.358
Edificios	532.624	0	0	532.624
Otros Activos	114.546	0	0	114.546
Subtotal	855.528	0	0	847.170
Menos: Depreciación	-115.738	-26.631	0	-142.369
Total Propiedad, Planta y Equipo	739.790	-26.631	0	713.159



AUDI BASA
Auditorias y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
Proveedores Locales	0	2.188
Total	<u>0</u>	<u>2.188</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
Mauricio Llorenti Almerini	22.753	394
Espagnoli S. A.	23.221	862
Total Cuentas por Pagar Relacionadas	<u>46.974</u>	<u>1.256</u>

Transacciones efectuadas durante los años:

	2017	2016
Pagos de Dividendos		
Mauricio Llorenti Almerini	22.359	0
Bassa Cia. Ltda.	22.359	0
Total pagos Dividendos	<u>44.717</u>	<u>0</u>

Los saldos por pagar a Compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago mayor a un año.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas anteriormente.

**AUDI BASA**

Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PASIVOS ACUMULADO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
Décimo Tercero	920	922
Décimo Cuarto	2.585	1.452
Vacaciones	12.069	8.758
Participación Empleados	413	12.646
Sub-Total Beneficios Sociales	15.987	23.778
Fondo de Reserva	11.635	5.011
Aporte Patronal	1.431	1.431
Sub-Total Beneficios IESS	13.066	6.442
Total Beneficios Sociales	29.053	30.221

(1) Incluye principalmente US \$ 12.069 Vacaciones y US \$ 11.635 Fondo de Reserva (2016: US \$ 8.758), (2016: US \$ 5.011) y (2016: 12.646) correspondiente al 15% participación de trabajadores, respectivamente.

13. IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
IVA Por Pagar	5	1.051
Impuesto a la Renta por Pagar	515	15.768
Retenciones en la Fuente	1	0
	521	16.816

14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	CIFRAS EN DOLARES	
Préstamos a Accionistas Locales Corriente		
Mauricio Llorenti Almerini	72.217	72.217
Total Cuentas por pagar Accionistas	72.217	72.217
Préstamos a Relacionados Locales Corriente		
Bassa Cia. Ltda.	238.293	262.509
Luigi Llorenti	116.469	114.675
Total Prestamos a Compañías relacionadas por Pagar Corriente	354.763	377.184
TOTAL RELACIONADOS	426.979	449.400



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los saldos por pagar a Compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago mayor a un año.

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación tributaria – contable del Impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Utilidad / Perdida antes de Participación laboral e Impuesto	2.755	84.309
(-) Participación Laboral 15%	-413	-12.646
Utilidad / Perdidas antes de Impuesto	2.342	71.662
(+) Gastos no deducible	0	0
Utilidad / Perdida Base Imponible	2.342	71.662
Impuesto a la Renta 22%	-5.874	-15.766
Utilidad / Perdida Disponible	-3.531	55.897

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016 fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Impuesto a la Renta Causado	5.874	15.766
(-) Retención en la Fuente	-8.936	-10.212
(-) Crédito Tributario año Anterior	0	0
Impuesto a pagar o saldo a Favor de la Compañía	-3.063	5.554

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos. La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

En el año 2017 la Compañía presenta en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto de US \$ 5.874 siendo el impuesto causado en el año 2017 menor al anticipo mínimo, convirtiéndose este último en el impuesto a la renta definitivo mientras que para el año (2016: US \$ 15.766: el impuesto causado fue mayor al anticipo mínimo.).

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Otros asuntos – reformas tributarias

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”: El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, cuyas principales reformas, que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y décimo cuarta remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía, luego de revisar los cambios que genera esta ley, considera que de las mencionadas reformas, el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25%.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7,69%
Tasa de incremento salarial	2,50%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%
	TM IESS
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	2002
Tasa de rotación	8,86%
Vida laboral promedio remanente	5,13

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

La compañía no provisiona ni ha reconocido en los resultados respecto a dichos planes

Los cambios en la provisión acumulada de beneficios definidos por jubilación patronal y bonificación por desahucio de acuerdo al informe del actuario son los siguientes:

De acuerdo a la Sección 28 "Beneficios a los empleados", las pérdidas o ganancias actuariales deben ser reconocidas en el Otro Resultado Integral en el Estado de Cambios en el Patrimonio.



AUDIBASA

Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA ORPALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US \$ 800 del cual está suscrito y pagado US \$ 800.

A continuación un detalle de la distribución de las acciones:

	ACCIONES	%	US \$ VALOR DE CADA ACCION	US \$ VALOR TOTAL DEL CAPITAL
ESPAGNOLI S.A.	400	50%	1	400
Mauricio Italo Llorenti Almerini	400	50%	1	400
Total Capital social	800	100%		800

18. 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 al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva Facultativa:

La reserva facultativa corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de accionistas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

19. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:



INMOBILIARIA ORPALE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Costos y Gastos Operacionales de Acuerdo a su Naturaleza	GASTOS ADMINISTRATIVOS	
	2017	2016
Sueldo Personal	79.514	79.514
Beneficios Sociales	28.853	29.167
Honorarios Profesionales	4.712	0
Materiales y Suministros	0	52.530
Mantenimiento y Reparación	10.624	78.774
Servicios básicos	5.571	5.061
Depreciación	13.316	26.831
Impuestos y Contribuciones	8.525	8.603
Otros Gastos	1.270	8.487
TOTAL GASTOS	152.385	288.768

20. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.