

## **INCHALI S. A.**

### **Nota a los Estados Financieros**

La entidad fue constituida el 08 de junio de 1994, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social de compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles.

#### **POLÍTICAS CONTABLES**

a. Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

#### **b. Hipótesis del negocio en marcha**

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

#### **c. Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

#### **d. Instrumentos financieros**

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2019, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

INCHALI S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2019, así:

Activos financieros Clasificación original bajo NIC 39

Nueva clasificación bajo NIIF 9

Efectivo y equivalentes al efectivo

Préstamo y partidas a cobrar

Costo amortizado

Clientes y otras cuentas por cobrar

Préstamo y partidas a cobrar

Costo amortizado

Otros activos financieros

Préstamo y partidas a cobrar

Costo amortizado

Instrumentos de patrimonio

Activos financieros disponibles para la venta

Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2019, no existían en INCHALI S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, INCHALI S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, INCHALI S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

INCHALI S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

#### e. Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración de la entidad, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

#### f. Propiedades, planta y equipo, neto

La entidad utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza con el método de línea recta en función de la vida útil.

g. Otros activos

Representan adecuaciones realizadas en los diferentes locales y departamentos que la entidad posee.

h. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas por pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

i. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

j. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

k. Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país con la calificación de PYMES, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en el que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

#### I. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir los servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte INCHALI S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

INCHALI S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2019. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición INCHALI S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2018 bajo las normas previas citadas.

INCHALI S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2019:

#### Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de INCHALI S. A., provienen del alquiler de toda clase de bienes raíces, así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por INCHALI S. A., como preferente para medir el valor de los servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de servicio, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de

ingresos seleccionado por INCHALI S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

#### Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de INCHALI S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de INCHALI S. A.

#### m. Gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se han recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

#### n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

### 3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2019, fue de -0.07%.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

	<b>31 DICIEMBRE 2019</b>	<b>31 DICIEMBRE 2018</b>
Banco	U.S.\$ <u>65,654.43</u>	<u>23,217.72</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la cuenta corriente que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano C. A., cuenta corriente # 5148338 por U.S.\$ 65,654.43.

#### 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<b>31 DICIEMBRE 2019</b>	<b>31 DICIEMBRE 2018</b>
Clientes (a)	U.S.\$ <u>-</u>	<u>7,968.61</u>

(a) Corresponden a cuentas por cobrar a clientes por concepto de arrendamiento de los bienes que la entidad posee.

La compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables porque sus créditos otorgados son recuperados en el 100%.

#### 6. PARTES RELACIONADAS

El resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>CUENTAS POR COBRAR</u>		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
García Baquerizo Carlos Eduardo	U.S.\$	-	246,058.60
Baquerizo Carrión José José		124,832.70	118,021.98
Baquerizo de Reyes Patricia		34,910.79	12,344.52
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>159,743.49</b>	<b>376,425.10</b>

Corresponde a préstamos otorgados por la entidad, no generan tasa de interés y no cuentan con una fecha de vencimiento.

<u>CUENTAS POR PAGAR</u>		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
La Ganga R.C.A. S. A. (a)	U.S.\$	192,225.62	192,225.62
García Fuentes Carlos Eduardo (b)		1,317,185.27	957,275.73
Vicgrup S. A. (c)		466,000.00	466,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>1,975,410.89</b>	<b>1,615,501.35</b>

(a) Corresponde a préstamos otorgados a la entidad para capital de trabajo, no tenemos los contratos entre partes relacionadas donde se indique plazo y tasa de intereses.

(b) Incluye la reclasificación de la cuenta por pagar al Banco bolivariano por U.S.\$ 359,909.54 que se reclasifico a cuentas por pagar al accionista García Fuentes Carlos Eduardo, el cual prestó la cantidad, para la adquisición de un Departamento ubicado en el Condominio Costa Azul, en la, Parroquia Santa Elena, Provincia de Santa Elena.

(c) Corresponden a los préstamos otorgados para la adquisición de un terreno a la entidad TEKOCSA S. A. Los contratos se respaldan mediante contratos a firma (nota 8).

Las transacciones con partes relacionadas se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuesto corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Retención en la fuente de IVA a favor	U.S.\$	4,064.75	6,986.30
IVA pagado en compras		392.10	-
Retenciones en la fuente a favor que le realizaron en el ejercicio (a)		9,194.01	3,199.14
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>13,650.86</u>	<u>10,185.44</u>

### (a) 2019

Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 10,358.22 y el Crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 3,199.14 fueron compensados con el impuesto a la renta causado por U.S.\$ 4,363.35, quedando un saldo a favor del contribuyente por U.S.\$ 9,194.01 e IVA pagado en compras por U.S.\$ 392.10.

## 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRASFEREN-</u> <u>CIAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>
Terrenos (a)	U.S.\$	1,532,421.59	-	-103,151.13	1,429,270.46
Edificios e instalaciones		737,274.29	-	538,888.26	1,276,162.55
Equipos de oficina		1,485.97	-	-1,485.97	-
Muebles y enseres		33,514.54	-	-18,396.15	15,118.39
<hr/>					
Costo total		2,304,696.39	-	415,855.01	2,720,551.40
Menos:					
Depreciación acumulada		124,574.89	43,175.60	314,448.27	482,598.76
<hr/>					
TOTAL	U.S.\$	<u>2,180,121.50</u>	<u>-43,175.60</u>	<u>-293,723.70</u>	<u>2,237,952.64</u>

Los edificios e instalaciones se deprecian a 5% anual, equipo de oficina, muebles y enseres al 10% anual, bajo el método de línea recta.

(a) Año 2019 En el año 2019, se realizaron ajustes en propiedades planta y equipos se registraron propiedades de años anteriores por U.S.\$ 689,696.59, se registró depreciación de años anteriores por U.S.\$ 314,448.27.

## 9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2019</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>
Adecuaciones de local	U.S.\$	<u>-</u>	<u>53,854.83</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 , por clasificación principal, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2019</b>
Proveedores locales	U.S.\$	2,326.65
Jose Baquerizo		45,541.95
Patricia Baquerizo		78,870.74
Otras cuentas por pagar		51,944.79
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	178,684.13
-		-----

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	20,057.56	21,729.11	
Retenciones en la fuente del IVA		25.33	1,190.32	1,439.46	274.47
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		405.13	1,754.69	1,414.91	65.35
					<hr/>
TOTAL	U.S.\$	430.46	23,002.57	24,583.48	2,011.37

## 13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>No. ACCIONES</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u></b>	<b><u>VALOR U.S.\$</u></b>
Vicgrup S. A.	1,019	99.90	1.00	1,019.00
García Baquerizo Carlos Eduardo	1.00	0.10	1.00	1.00
TOTAL	<u>1,020</u>	<u>100</u>		<u>1,020.00</u>

Los accionistas Vicgrup S.A. y García Baquerizo Carlos Eduardo, son de nacionalidad ecuatoriana.