

E.I.L.A.T C.A. INMOBILIARIA

Notas a los Estados financieros
al 31 de diciembre del 2016 y 2015

E.I.L.A.T C.A. INMOBILIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

1.1 Objeto Social de la Compañía.

Actividades de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

1.2 Dirección

Av. Amazonas N19-29 y Av. Patria

2. BASES DE ELABORACIÓN Y PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

2.1 Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

Los saldos incluidos en los estados de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros no consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4 Efectivos

El efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el disponible y el saldo de depósitos a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera no consolidado.

2.5 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

2.6 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios arrendados como oficinas. Los ingresos por las rentas que se obtienen fluyen directamente como beneficios económicos para la misma, considerando en todo caso que los contratos suscritos con las partes arrendadoras le aseguran ingresos fijos en el corto y largo plazo, lo que va en concordancia con la plusvalía del lugar en que se encuentran tales bienes.

Las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable, obtenido por los avalúos catastrales de los Municipios, tal como ha permitido la Superintendencia para las compañías que aplican las NIIF para PYMES.

2.7 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Documentos y Cuentas por cobraro relacionados.

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Los Documentos y Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión

Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del mismo. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expira, cancela o cumple sus obligaciones.

2.10 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía

por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos.

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al valor razonable de las rentas de bienes inmuebles

2.12 Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.13 Estimaciones

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

3 EFECTIVO

El efectivo en el Estado de Situación Financiera comprende el disponible y el saldo en depósitos a la vista.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por efectivo se forman de la siguiente manera:

	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
BANCO DEL PICHINCHA CTA. 210007967	23.274.80	4.943.16
	<u>23.274.80</u>	<u>4.943.16</u>

4 ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente:

	<u>31/DIC/2016</u>		<u>31/DIC/2015</u>
Cuentas por Cobrar clientes no relacionados	0.00		12,858.00
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas	391,747.92	(a)	380,000.00 (a)
Otras Cuentas por Cobrar	4,202.91		8,761.25
	<u>395,950.83</u>		<u>401,619.25</u>

Nota (a).- Corresponde principalmente al valor pendiente de cobro de la venta de un terreno por US\$ 380,000.00.

5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los impuestos corrientes, se componen de la siguiente manera:

	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	8,530.49	10,088.09
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	4,541.12	5,156.02
	<u>13,071.61</u>	<u>15,244.11</u>

6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Edificios	38,210.32	38,210.32
Muebles y Enseres	4,495.00	4,495.00
Depreciación acumulada	(39,121.40)	(38,671.90)
	<u>3,583.92</u>	<u>4,033.42</u>

7 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión estaban constituidas por dos terrenos, uno en la ciudad de Quito y otro en la ciudad de Tulcán por un valor total de US\$ 253.398,31.

8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, se refiere a saldos por pagar a acreedores comerciales por US\$ 905.50.

9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta otras obligaciones corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Con la administración tributaria	0.00	12.00
Obligaciones con el IESS	411.14	487.36
Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio	4,706.24	1,900.11
Participación Trabajadores del Ejercicio	2,176.59	1,037.09
	<u>7,293.97</u>	<u>3,436.56</u>

10 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

10.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

10.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía es, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son empresas de reconocida trayectoria en el mercado. Este tipo de clientes presentan un bajo riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función de los niveles de avance en la ejecución de los proyectos.

10.4 Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez obteniendo créditos de bancos de reconocido prestigio y con terceros para cubrir sus deficiencias de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

10.5 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

11 CAPITAL

Capital emitido:

El capital social estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Capital suscrito	15,000.00	15,000.00
	<u>15,000.00</u>	<u>15,000.00</u>

12 RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la

Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

13 RESERVA FACULTATIVA

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

14 RESERVA DE CAPITAL

Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

15 OTROS SUPERÁVIT POR REVALORIZACION

Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de los inmuebles de la compañía. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

16 INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Arriendo de inmuebles	30,000.00	30,000.00
Rendimientos Financieros	24,000.00	28,128.62
Venta de Inmuebles	0.00	0.00
Otras Rentas Gravadas	4,015.19	116.24
	<u>58,015.19</u>	<u>58,244.86</u>

Las transacciones entre E.I.L.A.T C.A. INMOBILIARIA, y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

TRANSACCIONES:

PRODUCTOS PARAISO DEL ECUADOR S.A.:

Servicios:

<u>Detalle</u>	<u>31/DIC/2016</u>	<u>31/DIC/2015</u>
Arrendamiento de Inmuebles	30,000.00	30,000.00
	<u>30,000.00</u>	<u>30,000.00</u>

18 Contingentes

Al 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración, la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un Activos o Pasivos contingentes.

19 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

	
Ing. Diego Palacios Gerente General	Oswaldo Anasi Contador General