

## **1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

E.I.L.A.T. C.A. INMOBILIARIA, fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura inscrita el 31 de marzo de 1978. La Empresa se encuentra ubicada en la ciudad de Quito Av. Amazonas N19-29 y Av. Patria.

El objeto principal de la compañía son Actividades de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

### **2.3. Clasificación de cuentas en corrientes y no corrientes**

Los saldos en el Estado de Situación Financiera se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses a partir de la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es superior a ese período.

### **2.4. Efectivo**

La Compañía clasifica en el rubro de efectivo los saldos de caja y bancos sin restricciones. Cuando existen sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras en el Pasivo Corriente y se miden por su valor nominal.

### **2.5. Cuentas por cobrar clientes.**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

## 2.6. Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

## 2.7. Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos, si y solo si es probable que la compañía obtenga beneficios económicos por el uso de los mismos y se esperan usar durante más de un período.

**Medición inicial.-** Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

**Medición posterior.-** La compañía elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revaluación y aplicará esa política a todos los elementos de una misma clase de propiedades, planta y equipos. Se aplica el modelo del costo cuando el valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado.

La compañía ha elegido el modelo del costo, se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| Descripción       | Vida Útil<br>(en años) |
|-------------------|------------------------|
| Edificios         | 20                     |
| Muebles y enseres | 10                     |

**Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.-** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

## **2.8. 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 fiables 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.

## **2.9. Cuentas por Pagar Comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinados, 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.

## **2.10. Créditos a mutuo.**

En este grupo contable se registran los préstamos con terceros distintos de socios, bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el tercero (interés explícito).

## **2.11. Pasivos por Beneficios a Empleados**

**2.11.1 Pasivos corrientes.-** En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

**2.11.2 Pasivos no corrientes.-** En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito

independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período

## 2.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

## 2.13. Costos y gastos

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

## 2.14. Impuestos

- **Activos por impuestos corrientes.-** En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- **Pasivos por impuestos corrientes.-** En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**2.18.1 Impuesto a las ganancias.-** En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.-** Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- *Impuesto a las ganancias diferido.*- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

### 3. USO DE ESTIMACIONES, JUICIOS Y RECLASIFICACIONES

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

| DESCRIPCIÓN                        |        | 2017             | 2016             |
|------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| BANCO DEL PICHINCHA CTA. 210007967 | USD \$ | 28.542,76        | 23.274,80        |
|                                    | USD \$ | <u>28.542,76</u> | <u>23.274,80</u> |

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a Arriendos por cobrar por US\$ 5.360.

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Se refiere a:

| DESCRIPCIÓN                           |        | 2017              | 2016              |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| PRÉSTAMOS EMPLEADOS Y OBREROS         | USD \$ | 4.202,91          | 4.202,91          |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS |        | 393.746,71 a)     | 391.747,92        |
|                                       | USD \$ | <u>397.949,62</u> | <u>395.950,83</u> |

a) Corresponde principalmente al valor pendiente de cobro a la compañía relacionada Productos Paraíso del Ecuador S.A.

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

| DESCRIPCIÓN              |        | 2017             | 2016             |
|--------------------------|--------|------------------|------------------|
| IMPUESTOS ANTICIPADOS    | USD \$ | -                | 1.421,12         |
| RETENCIONES EN LA FUENTE |        | 2.760,00         | 3.120,00         |
| CRÉDITO FISCAL IVA       |        | 7.573,77         | 8.530,49         |
|                          | USD \$ | <u>10.333,77</u> | <u>13.071,61</u> |

**8. POPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Los movimientos fueron como sigue:

| CUENTA            | COSTO HISTÓRICO      |           |                      | DEPRECIACIÓN ACUMULADA |                      |                      | Valor Neto      |
|-------------------|----------------------|-----------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|                   | Saldo al 31/Dic/2016 | Adiciones | Saldo al 31/Dic/2017 | Saldo al 31/Dic/2016   | Depreciación del año | Saldo al 31/Dic/2017 |                 |
| Edificios         | 38.210,32            | -         | 38.210,32            | (38.210,32)            |                      | (38.210,32)          | -               |
| Muebles y Enseres | 4.495,00             | -         | 4.495,00             | (911,08)               | (449,50)             | (1.360,58)           | 3.134,42        |
| <b>TOTALES</b>    | <b>42.705,32</b>     | <b>-</b>  | <b>42.705,32</b>     | <b>(39.121,40)</b>     | <b>(449,50)</b>      | <b>(39.570,90)</b>   | <b>3.134,42</b> |

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN                             | Costo Histórico | Ajustes Avalúo    | Total                |
|-----------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| TERRENO TULCÁN USD \$                   | 657,81          | 72.228,09         | 72.885,90            |
| TERRENO COLINAS DEL PICHINCHA           | 3.731,21        | 176.781,20        | 180.512,41           |
| Total Propiedades de Inversión USD \$   | <b>4.389,02</b> | <b>249.009,29</b> | <b>253.398,31</b> a) |
| Supéravit por Revalorización de Activos |                 | 316.548,35        |                      |
| DIFERENCIA                              |                 | 67.539,06         |                      |

- a) La compañía en el formulario 101 no desglosó en los casilleros el Costo histórico, el valor total de US\$ 253.398,31 lo declaró en el casillero 395 de Propiedades de Inversión – Terrenos a Valor Razonable.

**10. PROVEEDORES**

Corresponde a valores por pagar a proveedores de bienes y servicios, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo es de US\$ 1.724,71 y US\$ 905,50 respectivamente.

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

Se refiere a:

| DESCRIPCIÓN                              | 2017            | 2016            |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la renta del ejercicio USD \$ | 2.754,18        | 4.706,24        |
| USD \$                                   | <b>2.754,18</b> | <b>4.706,24</b> |

**12. PATRIMONIO**

**Capital Social.-** Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital suscrito y pagado es de USD \$15.000 participaciones con un valor nominal de US\$1.

**Reserva legal.-** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**13. INGRESOS**

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCIÓN            |        | 2017             | 2016             |
|------------------------|--------|------------------|------------------|
| Ingresos por arriendos | USD \$ | 32.000,00        | 30.000,00        |
|                        | USD \$ | <u>32.000,00</u> | <u>30.000,00</u> |

**14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**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 de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los principales riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**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 liquidez a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de patrimonio.

**Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**15. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.