

**INEGRISA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

---

**NOTA 1.- OPERACIONES**

INEGRISA S.A., fue constituida el 23 de febrero de 1980. Su objeto social constituye la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de conformidad con las NIIF para las Pymes.

**2.2. Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de INEGRISA S.A. al 31 de diciembre de 2015, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con NIIF para Pymes.

**2.3. Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**2.4. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**2.5. Efectivo y equivalentes al efectivo**

Incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso; se registran partidas como: caja, depósitos en bancos e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses).

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.6. Instrumentos financieros**

#### **2.6.1 Activos financieros no derivados**

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, La Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable más o menos, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero, se miden como se describe a continuación:

#### **2.6.2 Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

#### **2.6.3 Pasivos financieros no derivados**

Los pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene como pasivos financieros no derivados las obligaciones con terceros, las cuentas por pagar y otras

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.7. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se encuentran registradas al valor revaluado según avalúos independientes.

### **2.8. Deterioro**

#### **2.8.1 Activos financieros no derivados**

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual y colectivo, por lo que, las partidas por cobrar son agrupadas con características de riesgo similares para realizar el análisis. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales y compañías, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.8.2 Activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

### **2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

### **2.10. Provisiones y contingencias**

Las obligaciones asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

### **2.11. Impuesto a la Renta**

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 imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

### **2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso ordinario de la Compañía (arrendamientos), son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado.

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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 más cercano en el que se conocen.

### **2.13. Reserva Legal**

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

## **NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

## **NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde al efectivo en bancos locales e inversiones temporales en el Banco Rumíñahui con plazo de 91 días que generan una tasa de interés del 4%.

#### **NOTA 5.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a anticipo para mejoras en la propiedad de inversión.

#### **NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde al valor de un inmueble - terreno destinado al arrendamiento.

#### **NOTA 7.- PROVISIÓN**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a una provisión para pago de impuestos municipales que no han sido cancelados por cuanto los montos determinados están siendo impugnados por la Compañía.

#### **NOTA 8.- IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución en el año 2015.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	(10.792)	(14.032)
Mas gastos no deducibles	170	14.754
<b>Utilidad (Pérdida) imponible</b>	<u>(10.621)</u>	<u>722</u>
Impuesto a la renta calculado	-	158,84
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>162</u>	<u>1.725</u>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<u>162</u>	<u>1.725</u>
Anticipo pagado	-	(1.267)
Retenciones en la fuente del año	(966)	(804)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(346)</u>	<u>0</u>
<b>(Crédito Tributario) Impuesto por pagar</b>	<u>(1.150)</u>	<u>(346)</u>

## **NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está constituida por 6.000 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 0.04 cada una.

La Compañía se encuentra tramitando el aumento de capital para alcanzar los niveles mínimos requeridos.

## **NOTA 10.- REFORMAS TRIBUTARIAS**

### **Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público - Privadas v la Inversión Extranjera**

El 18 de diciembre del 2015, se emitió la mencionada Ley, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Son deducibles y no se sujetan a retención en fuente, los pagos por conceptos en financiamiento externo con instituciones financieras del exterior o entidades no financieras calificadas por entes de control ecuatorianos, siempre y cuando no excedan las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días, que no excedan las tasas referenciales fijadas por la Junta y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior que hubieren ingresado en forma exclusiva al mercado de valores del Ecuador para realizar esta transacción, y que hayan permanecido en el país en un plazo no inferior a los 360 días calendario.

**NOTA 10.- REFORMAS TRIBUTARIAS**  
(Continuación)

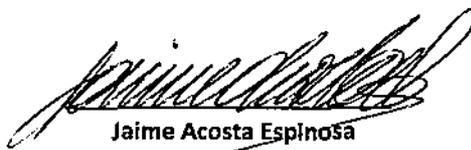
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos efectuados al exterior, provenientes de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones efectuadas en el exterior, en títulos valor emitidos por personas jurídicas del Ecuador, que hubieran sido adquiridos en mercados internacionales, siempre que los recursos hayan sido ingresados en el Ecuador en un plazo no inferior a 360 días calendario destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito o de inversiones productivas.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo realizados con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

**NOTA 11.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

**NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, 21 de marzo de 2016, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Jaime Acosta Espinosa  
Gerente General



Lorena Betancourt  
Contadora General

