

**INEGRISA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

**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 2016 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 2016, 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.

**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**

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 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.

#### **2.6.2 Activos y pasivos financieros**

Los activos 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, si su medición posterior es a costo amortizado.

##### **2.6.2.1 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. 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.

##### **2.6.2.2 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.

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

### **2.7. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valoran por el método del costo menos depreciación y deterioro. El costo de las propiedades al 1 de enero del 2012, fecha de apertura de adopción NIIF fue determinado al valor razonable, el cual se constituyó como costo atribuido.

### **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.

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

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.

### **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. 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.

### **2.10. 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 no son gravables o no deducibles.

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

El ingreso ordinario de la Compañía corresponde a los arrendamientos de las propiedades de inversión y 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.

### **2.12. 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 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes comprenden los depósitos en efectivo y certificados de depósito de 32 y 91 días respectivamente en instituciones financieras locales que se componen de lo siguiente:

**NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES**  
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos locales	12.343	5.133
Inversiones a corto plazo	8.271	5.019
<b>Total</b>	<b><u>20.614</u></b>	<b><u>10.152</u></b>

**NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario del IVA	585	1.327
Crédito tributario del IR (nota 8)	1.000	1.150
<b>Total crédito tributario</b>	<b><u>1.585</u></b>	<b><u>2.477</u></b>

**NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a un inmueble - terreno destinado al arrendamiento. Se tiene suscritos dos contratos de arrendamiento cuyos cánones mensuales ascienden a US\$ 1.200 y están vigentes hasta febrero del 2018. Los cobros mínimos futuros ascienden a US\$ 15.800.

**NOTA 7.- PROVISIÓN**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a la provisión para atender el 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 la utilidad gravable.

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

**NOTA 8.- IMPUESTO A LA RENTA**  
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes de impuesto a la renta	6.778	(10.792)
Gastos no deducibles	-	169
Amortización de pérdidas	(1.695)	-
<b>Utilidad gravable (Pérdida tributaria)</b>	<u>5.083</u>	<u>(10.623)</u>
Impuesto a la renta calculado	1.118	-
Anticipo de impuesto a la renta determinado	88	162
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<u>1.118</u>	<u>162</u>
Retenciones en la fuente del año	(968)	(966)
Crédito Tributario años anteriores	(1.150)	(346)
<b>Crédito Tributario</b>	<u>(1.000)</u>	<u>(1.150)</u>

**NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está constituida por 6.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$ 0.04 cada una.

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

**NOTA 10.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES**

Durante el año 2016 se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resume a continuación:

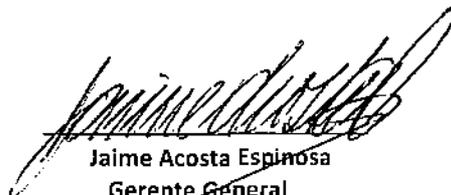
Registro Oficial No.759 del 20 de mayo del 2016, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; en donde se establecen las diferentes contribuciones solidarias, formas de cálculo y otros detalles de pago.

## NOTA 11.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

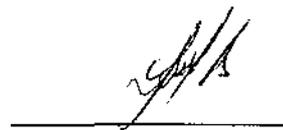
Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

## NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, 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