

**INEGRISA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)**

---

**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 2017, han sido preparados de conformidad con las NIIF para las Pymes.

Los estados financieros de INEGRISA S.A. al 31 de diciembre de 2017, 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.

**2.2. Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

**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**

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.

## **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 corriente y diferido**

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.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reflejados en estados financieros bajo NIIF.

### **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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes comprenden el saldo en bancos locales y certificados de depósito.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario del IVA	-	585
Crédito tributario del IR (Ver <b>Nota 8</b> )	1,962	1,000
<b>Total</b>	<u><b>1,962</b></u>	<u><b>1,585</b></u>

#### NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a un inmueble - terreno destinado al arrendamiento.

#### NOTA 7.- PROVISIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a 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 la utilidad gravable.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes de impuesto a la renta	(28.949)	6.778
Amortización pérdidas tributarias	-	(1.695)
Mas gastos no deducibles	<u>15.277</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad gravable (Pérdida sujeta a amortización)</b>	<b>(13.672)</b>	<b>5.083</b>
Impuesto a la renta calculado	-	1.118
Anticipo de impuesto a la renta determinado	115	88
Exoneración saldo del anticipo de impuesto a la renta <b>(1)</b>	<u>(115)</u>	<u>-</u>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>-</b>	<b>1.118</b>
Retenciones en la fuente del año	(962)	(968)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(1.000)</u>	<u>(1.150)</u>
<b>Crédito Tributario de Impuesto a la Renta</b>	<b><u>(1.962)</u></b>	<b><u>(1.000)</u></b>

(1) De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado, una vez aplicada la exoneración del saldo del anticipo. Para el caso de la Compañía no se registra impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal por cuanto la exoneración fue del 100%.

El análisis del impuesto a la renta diferido es como sigue:

	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año, neto	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos (1)	<u>3.418</u>
<b>Saldo al cierre</b>	<b><u>3.418</u></b>

(1) Corresponde a impuestos diferidos por amortización de pérdidas tributarias.

**NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017, está constituida por 800 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 1 cada una.

Con fecha Marzo del 2017, se realizó el aumento de capital por el valor de US\$ 560

## **NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2016, el capital estuvo constituido por 6.000 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 0.04 cada una.

## **NOTA 10.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES**

Durante el año 2017, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 27 del 7 de julio del 2017, el Servicio de Rentas Internas publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC17- 00000335, sobre la obligación de reportar el Anexo de Activos y Pasivos en el exterior que superen los US\$ 500.000 para las sociedades constituidas en el Ecuador.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000430 del 9 de agosto del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 59 del 17 de agosto del 2017 y su reforma contenida en la Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000568 del 9 de noviembre del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017, el SRI estableció la obligación de emitir facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, a través de mensajes de datos y firmados electrónicamente a los sujetos pasivos mencionados en dicha resolución.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000566 del 9 de noviembre del 2017 publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017 y vigente desde esta fecha, el SRI establece la obligación para las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador a reportar la información relacionada con los activos monetarios que mantengan en instituciones financieras del exterior cuyos montos superen los US\$ 100.000.
- Mediante Decreto Ejecutivo N° 210-2017 de fecha 20 de noviembre del 2017; publicado en el Registro Oficial N° 135 del 7 de diciembre del 2017 expedido por el Presidente de la República, se establecen rebajas del pago del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta, correspondiente al año 2017, para personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades; el porcentaje de rebaja va entre el 40% y 100%, en función de los montos de ventas o ingresos brutos anuales establecidos en dicho decreto.
- Con fecha 29 de Diciembre del 2017 se publicó en el Segundo Suplemento la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; esta Ley incluye entre otros aspectos los siguientes:

## **NOTA 10.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)**

- Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, siempre que se refleje un mantenimiento o incremento del empleo.
- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no), sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el efecto.
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales.
- Se efectúan reformas en la clasificación de MIPYMES para la aplicación de incentivos previstos en esta Ley.

## **NOTA 11.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todo el personal involucrado entienda sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

## **NOTA 11.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)**

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja o desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los dividendos provenientes de sus subsidiarias para atender los pagos contractuales de su obligación financiera.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de los niveles patrimoniales para hacer frente al crecimiento futuro.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

### Índices financieros:

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ (56.023)  
Pasivos totales / patrimonio: 21%

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y naturaleza de las actividades de la Compañía.

## NOTA 12.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 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 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, 27 de marzo del 2018, 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  
Gerente General



---

Lorena Betancourt  
Contadora General

