

## **INMOBILIARIA CHILECOL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)**

---

#### **NOTA 1.- OPERACIONES**

INMOBILIARIA CHILECOL S.A., fue constituida el 26 de enero del 2001, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 09 de julio del 2001.

Su objeto social es la compraventa, administración y comercialización de toda clase de bienes inmuebles para la venta o el arrendamiento de los mismos.

#### **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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Chilecol S.A. al 31 de diciembre de 2017, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

##### **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. Efectivo y equivalentes al 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: caja, depósitos en bancos.

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

### **2.5. Activos financieros**

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **2.6. Propiedades de Inversión**

Son aquellas mantenidas para producir, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

### **2.7. 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.

### **2.8. 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 imponderables o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúe el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

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

### **2.9. Beneficios a Empleados**

#### **2.9.1. Participación a trabajadores**

De acuerdo con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, en este caso no aplica la regla por cuanto no hay trabajadores en relación de dependencia.

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

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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 más cercano en el que se conocen.

#### **2.11. 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 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 2017 incluye el efectivo en caja y en banco locales.

## NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	-
Cuentas por cobrar relacionados	160	160
Otras cuentas por cobrar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>160</u></b>	<b><u>160</u></b>

## NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

Crédito tributario de Impuesto a la Renta por US. 190,13 año 2017 y 2016 0,00.

## NOTA 7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	9,603	9,603
Edificios	<u>21,069</u>	<u>21,069</u>
	30,672	30,672
Menos - Depreciación acumulada	<u>(3,597)</u>	<u>(3,083)</u>
<b>Total</b>	<b><u>27,075</u></b>	<b><u>27,589</u></b>

A continuación el movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo Inicial	27,589	28,103
Depreciación del año	<u>(514)</u>	<u>(514)</u>
<b>saldo al cierre</b>	<b><u>27,075</u></b>	<b><u>27,589</u></b>

#### NOTA 8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con la administración tributaria	24	573
Con el IESS	-	-
Otros	1	-
Prestamos Accionistas	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>25</u></b>	<b><u>573</u></b>

#### NOTA 9.- 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. A partir del año 2015, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúe el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuesto		
A la renta y participación a trabajadores	1,198	2,016
15% participación empleados	-	-
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>1,198</b>	<b>2,016</b>
Gastos no deducibles	3	369
Beneficios por personal discapacitado	-	-
<b>Utilidad gravable</b>	<b>1,201</b>	<b>2,385</b>
Impuesto a la renta causado	264	525
Anticipo de impuesto a la renta determinado	(262)	(226)
<b>Impuesto a la renta causado el mayor</b>	<b>2</b>	<b>299</b>
saldo del anticipo pendiente de pago	0	226
Retenciones en la fuente del año	(192)	0
Credito tributario años anteriores	-	-
<b>Impuesto a la Renta por pagar</b>	<b>(190)</b>	<b>525</b>

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

Para el año 2017, y con base a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 210, de fecha 20 de noviembre de 2017, la Compañía aplicó la rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al presente período fiscal.

#### **NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre, está constituida por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 1.00 cada una.

#### **NOTA 11.- RESERVA LEGAL**

Al 31 de diciembre, está constituido por el 50% que corresponde al máximo permitido.

#### **NOTA 12.- SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPO**

Registra la valoración de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la reserva por revaluación de un efecto de propiedad, planta y equipo podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo o al momento de la baja del activo.

#### **NOTA 13.- RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE NIIF**

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **NOTA 14.- INGRESOS DE LA ACTIVIDAD**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a ingresos por arrendamiento del único inmueble de propiedad de la Compañía.

#### **NOTA 15.- GASTOS DE OPRACION, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al monto de US. 2016,00 Y US. 1199,00.

#### **NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES**

Durante el año 2017, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resume 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:

- El BCE dejará de abrir cuentas de dinero electrónico y su administración pasará directamente a las instituciones del sistema financiero privado.
- 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.
- Están obligadas a llevar contabilidad las personas naturales cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior superen US\$300,000, incluyendo a profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.
- 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.
- Las sociedades exportadoras habituales, las del sector manufacturero, así como las que se dedican a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional, conforme lo establezca el reglamento, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener

una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Se establecen modificaciones en la base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados. El artículo 77 establece exenciones del ICE para el alcohol de producción nacional o importado, con las condiciones que se deberán establecer mediante resolución de carácter general; por otra parte el Art. 83 establece que los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas, en el caso de ventas a crédito con plazo mayor a un mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.
- Se efectúan reformas en la clasificación de MIPYMES para la aplicación de incentivos previstos en esta Ley.

**NOTA 17.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA** Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia. La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

#### **NOTA 18.- 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 y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



ING. VINICIO JARAMILLO A.  
GERENTE GENERAL



GUADALUPE GUEVARA B  
CONTADORA  
RUC: 1001297439001