

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**NOTA 1. INFORMACION GENERAL (o CORPORATIVA)**

La Compañía se constituyó en Quito el 23 de abril del 2002, bajo la razón social de Inmobiliaria Lares Sociedad Anónima, el objeto social de la compañía será la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. Estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios

La Compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la ciudad de Quito, en la calle B Lote 68 SN en el sector El Condado Urbanización Rincón del Condado.

**NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

**NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

**a.- Bases de medición**

Los Estados financieros de la Compañía han sido presentados sobre la base del costo histórico.

**b.- Unidad de medida**

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

**c.- Información comparativa**

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

**d.- Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

**e.- Negocio en marcha**

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución; a menos que se indique todo lo contrario.

**3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo (inferior a tres meses) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Flujos de efectivo**.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

**Actividades de operación**.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión**.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

**Actividades de financiación** son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

**3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, 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, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar comerciales de ser necesarios incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales 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.

### **3.4 INVENTARIOS**

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Se encuentran valorados por el método promedio ponderado; las importaciones de mercadería se registran al costo de compra del inventario, el cual comprende precio de compra, derechos de importación, impuestos, transporte y otros costos que intervienen directamente en la adquisición de productos terminados y materiales.

#### **a. OBRAS EN PROCESO**

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12- Contratos de Construcción.

### **3.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

#### **a.- Reconocimiento**

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- a 1. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- a 2. El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**b.- Medición inicial**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

**c. Medición posterior al reconocimiento inicial**

**c 1. Modelo de costo**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

**c 2. Modelo de revaluación**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**d.- Depreciación**

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

Vidas útiles estimadas:

<b>Activo</b>	<b><u>Vida útil estimada</u></b>	<b><u>Porcentaje Depreciación</u></b>
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de computación	3 años	33%
Equipo de Oficina	10 años	10%

**e.- Disposición de propiedad, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**3.6 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

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

**3.8 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

**a) Beneficios a corto plazo.-**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

**b) Beneficios post-empleo.-**

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

1. **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. **Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio):** el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

**c) Beneficios por terminación.-**

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

**3.9 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

**a) Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

**1) Retenciones en la fuente:**

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

**2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta**

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

*Primera cuota:* En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

*Segunda cuota:* En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

*Tercera cuota:* En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

**3.10 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**a.- Ingresos por venta de bienes**

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

**3.10 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.11 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

**3.12 Activos financieros**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

**a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

**b) Clasificación de activos financieros.-**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a valor razonable con cambios en resultados,
- activos financieros mantenidos hasta su vencimiento,
- préstamos y cuentas por cobrar, y,
- activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar comerciales.

**c) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**d) Baja en cuentas de un activo financiero.-**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3.13 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Partes relacionadas acreedoras
5. Obligaciones Laborales

**a) Reconocimiento inicial.-**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**b) Medición posterior.-**

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-**

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

**d) Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Caja</u>	500.00	700.00
<u>Bancos</u>		
Banco Pichincha Cta. #30618585-04	16,344.00	1,974.15
Internacional Cta. # 080060806	142.43	1,499.74
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 16,986.43</b>	<b>2,525.63</b>

**NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes C	0.00	31.67
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 0.00</b>	<b>31.67</b>

**NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Factura Proveedores	12,020.91	12,020.91
Arq. Bolívar García	15,000.00	17,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 27,020.91</b>	<b>29,020.91</b>

**NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Retención en la Fuente	0.00	0.00
Anticipo Impuesto a la Renta	6,695.16	13,494.84
Anticipo por Plusvalía	44,018.09	20,149.21
Crédito Tributario Año 2014	0.00	0.00
Crédito Tributario Año 2015	0.00	2,031.43
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>50,713.25</u></b>	<b><u>35,675.48</u></b>

**NOTA 8. INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios se resume a continuación:

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Inventario de Obras en Construcción	813,754.21	1,435,080.40
Inventario de Obras Terminadas	453,475.35	668,307.83
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>1,267,229.56</u></b>	<b><u>2,103,388.23</u></b>

**NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un detalle de la propiedad, planta y equipo se resume a continuación:

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>COSTO</b>		
Equipo de Oficina	4,486.94	4,486.94
Equipo de Computación	1,383.20	1,383.20
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>USD\$ <u>5,870.14</u></b>	<b><u>5,870.14</u></b>
Depreciación Acumulada	(2,814.41)	(1,801.50)
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>USD\$ <u>3,055.73</u></b>	<b><u>4,068.64</u></b>

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo durante el periodo 2017 se detallan a continuación:

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	
Saldos Iniciales		5,870.14
Adiciones y Retiros Netos		-
Depreciación del año		<u>(2,814.41)</u>
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>3,055.73</u></b>

**NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

La "Cuenta por Pagar Comerciales" corresponde a la compra de mercadería con proveedores locales y del exterior, necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la Compañía, su detalle es el siguiente:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Locales	0.00	9,488.36
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>0.00</u></b>	<b><u>9,488.36</u></b>

**NOTA 11. PARTES RELACIONADAS ACREEDORAS**

Un detalle de las partes relacionadas acreedoras se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmoconfort S.A.	0.00	145,000.00
Socios	123,650.00	642,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>123,650.00</u></b>	<b><u>787,000.00</u></b>

**NOTA 12. OBLIGACIONES LABORALES**

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Beneficios Sociales</u></b>		
Sueldos por pagar	-	-
Provisión Décimo Tercer Sueldo	-	-
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	-	-

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

Participación trabajadores	-	39,484.85
<b>Iess por Pagar</b>		
Iess por pagar	-	2,398.10
Prov. Fondos de Reserva	-	679.82
Iess Préstamos	-	1,207.48
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$</b>	<b>0.00 43,770.25</b>

**NOTA 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal -**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2013 y 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la Renta	26,844.37	43,440.00
Impuestos por Pagar	529.35	3,997.54
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 27,373.72</b>	<b>47,437.54</b>

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo de Clientes	321,869.51	491,715.56
Anticipo Escrituras	6,130.57	3,600.08
Otras Cuentas por Pagar	0.00	85.00
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 328,000.08</b>	<b>495,400.64</b>

**NOTA 15. PATRIMONIO**

El capital asignado de la Compañía asciende a US/. 144,800.00 dólares al 31 de diciembre del 2017.

**a. RESERVAS**

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reserva Legal	55,958.09	55,958.09
Reserva por Valuación	237,017.35	237,017.35
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 292,975.44</b>	<b>292,975.44</b>

**a.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.

**NOTA 16. INGRESOS OPERACIONALES**

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Venta de Inmuebles	(1,221,024.01)	(3,670,564.24)
Ventas Gravadas	(6,000.00)	(438.60)
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>(1,227,024.01)</u></b>	<b><u>(3,671,002.84)</u></b>

**NOTA 17. COSTO DE VENTAS**

A continuación se muestra un detalle de la composición del Costo de Ventas:

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Proyectos	836,158.67	1,150,943.62
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>836,158.67</u></b>	<b><u>1,150,943.62</u></b>

**NOTA 18. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

<b>Composición de Saldos</b>	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Personal	0.00	312,816.84
Honorarios Profesionales	67,889.57	65,385.55
Impuestos	51,056.42	107,139.09
Arrendamientos	2,245.00	-
Seguros		1,063.45
Servicios	13,379.41	6,494.74
Gastos legales	3,590.63	716.44
Suministros y materiales	380.96	2,689.52
Mantenimiento y reparaciones	570.00	5,672.53
Diversos	758.50	18,176.93
Post Venta Proyectos	97,510.55	224,204.37
Gastos de comisión	34,287.27	108,989.77
Publicidad	684.00	1,607.50
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ <u>272,352.31</u></b>	<b><u>854,956.73</u></b>

**INMOBILIARIA LARES S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**NOTA 19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Srta. Andrea CarpioCaza  
**Contadora**  
**Reg. No. 17-08214**