

El Capital suscrito **INMOBILIARIA CHAVEZ SA INCHAVESA** está actual  
constituido en \$ 800,000

**10. Eventos posteriores**

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2017  
de marzo de 2018 (fecha de aprobación de los estados financieros), no existen ev  
que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativ  
los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2017.

*Christian Coello P.*  
**Christian Coello Marideueña**  
**Gerente General**  
**INCHAVESA**

*Enmanuel Pazmiño F.*  
**Enmanuel Pazmiño F.**  
**Contador General**  
**INCHAVESA**

### **1. Información general y operaciones**

**INMOBILIARIA CHAVEZ SA INCHAVESA**, La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública el 08 de junio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el mismo día de ese año.

Comenzó a operar en Junio de 1979.

Tiene como actividad la compra, venta alquiler y explotación de bienes Inmuebles etc.

Su domicilio fiscal está ubicado en Lomas de Urdesa Solar 9 Manzana 3

### **2. Aspectos societarios**

La compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola entidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 12.

### **3. Principales políticas contables**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como se requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de Diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA CHAVEZ SA INCHAVESA**, comprenden el Estado de Situación Financiera del 1 al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Situación Integral, Estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre de ese año.

Éstos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) PYMES.

#### **3.2 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 constituyen los segundos estados financieros con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) Pymes.

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 empresa, 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.

#### **3.3 Activos financieros**

La compañía reconoce como activos financieros a aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente las cuentas por cobrar a clientes por ventas en el pasado de la compañía y las recaudaciones provenientes de las tablas de amortización incluidas en las promesas de compra- venta son consideradas como anticipos de clientes en el pasivo.

La compañía no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado y Liquidez.

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja a la fecha de negociación cuando se legaliza la compra venta de las ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante el plazo establecido en el contrato.

respaldan el valor de los contratos de compra-venta.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo de caja, fondo rotativo.

### **3.4 Pasivos financieros**

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior igual a doce meses y como deudas no corrientes aquellas con vencimiento superior a dicho periodo.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen principalmente obligaciones con los accionistas aún en cuenta.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que la compañía haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden en base a su valor amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor del reembolso se reconoce en el estado de resultados.

La compañía da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o se extinguen las obligaciones de la compañía.

### **3.5 Valor razonable de Activos y Pasivos Financieros**

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocia en mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

### **3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar**

Representan principalmente saldos por cobrar a clientes por los bienes que entrega la empresa hacia sus clientes respaldados con documentos a favor de la misma.

Están registradas al costo de transferencia e intercambio, sustentado con resguardos comprobantes de ventas que acreditan la transferencia del dominio del bien, al momento de sustentar la operación crediticia de acuerdo a las políticas de ventas de la empresa.

### **3.7 Inventarios**

Están registrados al costo, el cual no excede su valor neto realizable.

El costo de los productos terminados se determina, tomando como base el costo de producción y su correspondiente margen de rentabilidad para asumir los respectivos costos y gastos de la empresa, de modo que generen una rentabilidad sobre la inversión de los accionistas.

### **3.8 Propiedades, Planta y Equipo**

Conforme con la NIC 16, están registradas al costo de adquisición o construcción que corresponda, posteriormente se carga al mismo la revaluación, que se generó durante la implementación y aplicación de las NIIF. De éstos costos se reconocen las depreciaciones acumuladas o deterioro de los mismos, de manera que estos representen su valor razonable. Las erogaciones por mantenimiento, reparaciones mayores, etc.

### **3.9 Otros activos y/o pagos anticipados**

Constituyen los cargos de programas de seguros adquiridos por la empresa para salvaguardar sus activos y se reconocen directamente contra los resultados del año. También de constituyen por los impuestos pagados por anticipados del impuesto al valor agregado, retención en la fuente e impuesto a la renta, los cuáles son compensados con sus obligaciones tributarias corrientes.

### **3.10 Beneficios sociales**

Están registrados con cargo a los resultados del período, de acuerdo con las disposiciones tributarias en vigencia y en pasivos acumulados hasta que se cumpla la cancelación respectiva sobre la base del devengado. Además la compañía en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 19, mantiene una provisión por Bonificación de Desahucio al 31 de diciembre de 2017.

### **3.11 Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos**

La venta de los servicios que da la compañía es al contado y se registran al resultado cuando se legaliza la venta de los servicios acordados, independientemente de las fechas de recaudaciones.

Los gastos se imputan a las cuentas de resultados en función al criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de servicios que los mismos representan con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria y financiera derivada de ellos.

Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's PYMES, la compañía registra los gastos cuando se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

### **3.13 Impuesto a la Renta**

Está conformado solo con el Impuesto a la Renta corriente.

El impuesto corriente es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno la cual hasta el año 2011, estableció la tarifa de impuesto a la Renta del 24% para sociedades; y el año 2012 una reducción del 1% anual hasta alcanzar 22% en el año 2017.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculados en base a los porcentajes antes indicados; el impuesto que prevalecerá será el valor anticipado determinado.

### **3.14 Reserva Legal**

Conforme lo dispuesto en la Ley de Compañías, el 10% de la Utilidad neta anual es



**4. Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue:

|              | <u>2017</u><br>(US Dólares) | <u>2016</u><br>(US Dólares) |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Efectivo     | 0.00                        | 0.0                         |
| Bancos       | 31.88                       | 297.1                       |
| =====        | =====                       | =====                       |
| <b>TOTAL</b> | <b>31.88</b>                | <b>297.1</b>                |

**5. Documentos y Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue

|                                       | <u>2017</u><br>(US Dólares) | <u>2016</u><br>(US Dólares) |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Clientes                              | 220.00                      | 0.0                         |
| Otras cuentas y documentos por cobrar | 0.00                        | 0.0                         |
| =====                                 | =====                       | =====                       |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>220.00</b>               | <b>0.0</b>                  |

**6. Inventarios**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue:

|                                          | <u>2017</u><br>(US Dólares) | <u>2016</u><br>(US Dólares) |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Inventario de Suministros y Herramientas | 2,128.04                    | 1.718.0                     |
| =====                                    | =====                       | =====                       |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>2,128.04</b>             | <b>1.718.0</b>              |

## **7. Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue:

|                                          | <b><u>2017</u></b><br><b>(US Dólares)</b> | <b><u>2016</u></b><br><b>(US Dólares)</b> |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Terrenos                                 | 4.191,66                                  | 4.191,66                                  |
| Edificios                                | 7.722,73                                  | 7.722,73                                  |
| ( - ) Depreciación Acumulada Propiedades | -7.136,40                                 | -6.775,06                                 |
| =====                                    | =====                                     | =====                                     |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>4.777,99</b>                           | <b>5.139,33</b>                           |

## **8. Impuestos y cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue:

|                                      | <b><u>2017</u></b><br><b>(US Dólares)</b> | <b><u>2016</u></b><br><b>(US Dólares)</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Impuestos fiscales por pagar         | 0,00                                      | 0,00                                      |
| Proveedores y otros acreedores       | 0,00                                      | 0,00                                      |
| Prestamos Accionistas                | 0,00                                      | 153,17                                    |
| Otras cuentas por pagar relacionadas | 130,00                                    | 0,00                                      |
| =====                                | =====                                     | =====                                     |
|                                      | <b>130,00</b>                             | <b>153,17</b>                             |

## **9. Ingresos, costos y gastos**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido como sigue:

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| <b>VENTAS LOCALES</b>                          | <b>0,00</b> |
| <b>( - ) COSTO DE VENTAS</b>                   | <b>0,00</b> |
| <b>( - ) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b> | <b>0 00</b> |