

# **INFORMES FINANCIEROS**

## **INMOBILIARIA SALINAS S.A. INMOSALINA**

### **2013**

# *Informes Financieros de Inmobiliaria Salinas S.A. Inmosalina*

*Correspondiente al ejercicio  
del año 2013*

*De acuerdo a lo dispuesto en las  
Normas Internacionales de Información Financiera  
tenemos el agrado de presentar  
el Informe de Labores correspondiente  
al año 2013.*

#### **4. Información general**

INMOBILIARIA SALINAS S.A. INMOSALINA fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, mediante escritura pública del 22 de marzo de 2001, inscrita en el registro mercantil el 30 de marzo de 2001, bajo la razón social de INMOBILIARIA SALINAS S.A. INMOSALINA

El domicilio principal de la compañía se encuentra ubicada en Rosa borja de Ycaza 302 y Nicolás Augusto Gonzalez, la Compañía al termino del período mantenía un total de 6 empleados.

Su actividad principal es Compra - Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Antecedentes.- La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

#### **5. Bases de Elaboración y Políticas Contables**

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido elaborados con base a costo histórico, aunque modificado por la revalorización de ciertos bienes de propiedad, planta y equipo.

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB:

- Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2010:  
Normas y enmiendas Contenido  
Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (\*)  
NIIF 3 Revisada Combinación de negocios 01/07/2009  
Enmienda a NIC 27 Estados financieros consolidados y separados 01/07/2009  
Enmienda a NIIF 2 Pagos basados en acciones 01/01/2010  
Enmienda a NIC 38 Activos Intangibles 01/07/2010  
Enmienda a NIC 1 Presentación de Estados Financieros 01/01/2010  
Enmienda a NIC 36 Deterioro de Activos 01/01/2010  
Enmienda a NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas 01/01/2010

- Normas y enmiendas Contenido  
Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (\*)  
NIIF 3 Revisada Combinación de negocios 01/07/2009  
CINIIF 17 Distribución de Activos que no son efectivos, a los dueños 01/07/2009  
CINIIF 18 Transferencia de activos desde clientes 01/07/2009  
CINIIF 9 Reevaluación de derivados implícitos 01/07/2009  
CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta de una operación extranjera 01/07/2009

- Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2011 y siguientes:  
Normas y enmiendas Contenido  
Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (\*)  
Enmienda a NIC 32 Clasificación de derechos de emisión 01/02/2010  
Enmienda a NIC 27 Estados financieros consolidados y separados 01/07/2010

Enmienda a NIIF 3 Combinaciones de negocios 01/07/2010  
Enmienda a NIIF 7 Instrumentos Financieros:  
Información a revelar 01/01/2011  
Enmienda a NIC 34 Información financiera intermedia 01/01/2011  
Enmienda a NIC 1 Presentación de estados financieros 01/01/2011  
NIC 24 revisada Revelaciones de partes relacionadas 01/01/2011

#### Normas y enmiendas Contenido

Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (\*)

NIIF 9 Instrumentos financieros 01/01/2013

CINIIF 9 Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio 01/07/2010

Enmienda a CINIIF

Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación 01/01/2011

Enmienda a CINIIF

Programas de fidelización de clientes 01/01/2011

(\*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada

#### ***Moneda funcional y de presentación***

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

#### ***Responsabilidad de la Información y Estimaciones realizadas.***

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

#### ***Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes***

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

#### ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

#### ***Inversiones en asociadas***

Las inversiones en asociadas se contabilizan al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los ingresos por dividendos de inversiones en asociadas se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos por parte del Grupo. Se incluyen en otros ingresos.  
de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

#### **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes y la prestación de servicios se reconocen cuando se realiza el servicio o se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de la República del Ecuador.

#### **Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

#### **Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

#### **Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributario Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributario Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo.

#### **Propiedades, planta y equipo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance

#### **Depreciación Acumulada**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Propiedad, Planta y Equipo	Años de vida útil estimada	Valor residual
Instalaciones	20 años	10%
Mobiliario de oficina y maquinaria	10 años	10%
Vehículos	5 años	10%
Equipos de computación	3 años	10%

### **Activos intangibles**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado al Grupo. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen como activos del Grupo al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si son inferiores, por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento) al inicio del arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación por el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento se reparten entre cargas financieras y reducción de la obligación del arrendamiento, para así conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se deducen en la medición de resultados. Los activos mantenidos en arrendamiento financiero se incluyen en propiedades, planta y equipo, y la

depreciación y evaluación de pérdidas por deterioro de valor se realiza de la misma forma que para los activos que son propiedad del Grupo.

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, la empresa utiliza el método del interés implícito, con la tasa de interés activa vigente publicada por el Banco Central del Ecuador.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

#### ***Acreeedores comerciales***

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, son basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### ***Sobregiros y préstamos bancarios***

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

#### ***Beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio***

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo de la plantilla, a excepción de los administradores, está cubierto por el programa. Al final de cada cinco años de empleo, se lleva a cabo un pago del 5% del salario (que se determina de acuerdo a los doce meses anteriores al pago). El pago se efectúa en el quinto año, como parte de la nómina de diciembre. El Grupo no financia esta obligación por anticipado.

El costo y la obligación del Grupo de realizar pagos por largos periodos de servicio a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados. El costo y la obligación se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada, que supone una media anual del 4% de incremento salarial, con una rotación de empleados basada en la experiencia reciente del Grupo, descontados utilizando la tasa de mercado vigente para bonos corporativos de alta calidad.

#### ***Provisión para obligaciones por garantías***

Todos los bienes del Grupo están garantizados por defectos de fabricación por un periodo de un año. Los bienes se reparan o sustituyen por decisión del Grupo. Cuando se reconoce un ingreso de actividades ordinarias, se realiza una provisión por el costo estimado de la obligación por garantía.

#### ***Utilidad / pérdida por acción***

Opercarga S.A. determina la utilidad neta por acción según la NIC 33 "Ganancias por Acción". De acuerdo con esta norma las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del periodo atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

#### ***Estado de flujo de efectivo***

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

El Estado de Flujo de Efectivo se lo realiza bajo el método directo.

## **6. Notas Explicativas**

### ***Impuesto a la renta causado***

En impuesto a la renta causado se calcula de la ganancia antes de 15% participación trabajadores menos la participación de trabajadores y sumando los gastos no deducibles de impuestos y considerando ciertos beneficios tributarios adicionales de ser el caso, a este resultado se le calcula el 23% según la legislación tributaria del Ecuador para el año 2013.

## **7. Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 02 de Abril de 2014.

\*\*\*\*\*