

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2018

**Nota 1.- Información general**

SALELGI S. A. es una sociedad anónima con domicilio en el Ecuador, provincia del Guayas, cantón Samborondón y está sometida a la vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Fue constituida el 12 de diciembre de 2001, mediante Resolución No. 02-G-U-0000127 de la Superintendencia de Compañías el 15 de enero de 2002 y Escritura Pública otorgada por el Notario Público del cantón Guayaquil, Doctor Segundo Ivoe Zurita Zambrano e inscrita en el en el Registro Mercantil con el N.-5526 y anotado bajo el N.-8391 del repertorio con fecha 13 de marzo de 2002.

La Compañía tiene como objeto principal: Compra, venta, explotación y alquiler de bienes inmuebles.

**Nota 2. – Bases de presentación**

Los Estados Financieros han sido elaborados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La moneda utilizada por la Compañía para registrar las transacciones efectuadas en reconocimiento de los hechos económicos, es el dólar americano, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

El máximo órgano de autorización de los Estados Financieros es el Presidente, nombrado en su cargo por el directorio de la empresa, quien debe presentar el informe de gestión y balance económico a la junta general y al directorio.

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los Estados Financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado
- c) La razón de la reclasificación

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué ha sido practicable la reclasificación.

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio en el proceso de estudio; cuando la compañía entre en operación se procederá a tomar la decisión si se cambia el método de presentación por solidez.

La compañía presentará el conjunto completo de Estados Financieros que incluirá lo siguiente:

- a) Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa.
- b) Un estado de resultado integral para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado.
- c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo sobre el que se informa.
- d) Un estado de flujos de efectivo del periodo sobre el que se informa bajo el método directo, de acuerdo a lo sugerido por las NIIF.
- e) Notas explicativas que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Nota 3.- Políticas contables

#### a) Efectivo y Equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias e inversiones temporales. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización y no poseen ningún tipo de restricción.

- **Caja – Bancos**

Se registran cuando se reciben las papeletas de depósito debidamente sellados por la institución financiera.

- **Inversiones temporales**

Se registran todas las inversiones que la compañía realice y que se van a convertir en efectivo a corto plazo.

#### b) Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. 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.

#### c) Cuentas por cobrar tributarias

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

#### d) Otras cuentas por cobrar

Los préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

#### e) Inventario

La empresa debe conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

#### f) Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado incluyen principalmente partidas monetarias como primas de seguros que se amortizan con base en su período de cobertura.

**g) Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

▪ Propiedad planta y equipo	5 por ciento
▪ Muebles y enseres (Mobiliarios)	10 por ciento
▪ Maquinarias y equipos	10 por ciento
▪ Instalaciones	10 por ciento
▪ Vehículos	20 por ciento
▪ Edificios	5 por ciento
▪ Equipos de Computación	33.33 por ciento

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las ventas y retiros de tales activos se descargan al costo neto ajustado respectivo y las diferencias entre el precio de venta y el costo neto ajustado se llevan a resultados.

Las reparaciones y el mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos.

**h) Propiedades de inversión**

Se registran las propiedades (terrenos o edificios) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas. En los Estados Financieros consolidados, los inmuebles ocupados por la matriz no se calificarán como inversión inmobiliaria. Los inmuebles que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, se reconocerán como activo fijo.

**i) Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan la propiedad, planta 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 libro 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 se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, 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.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados. Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y se ajustan por el riesgo país y riesgo negocio correspondiente. Para el periodo 2013 no se realizó ajuste por deterioro.

**j) Otros Activos no Corrientes**

Se registran todas las inversiones que la compañía realice tanto en bienes como en títulos y que se espera un retorno en un plazo superior de un año.

**k) Impuesto a las ganancias**

Se registran por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año en curso.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

**l) Cuentas y documentos por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Se registran los acreedores comerciales (Cuentas por pagar) pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**m) 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.

**n) Otras obligaciones corrientes**

El pasivo por obligaciones interviene el uso de partidas como beneficios a los empleados, está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el código de trabajo y de acuerdo con los plazos y montos establecidos por dicho código. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

Las pensiones de jubilación deben reconocerse con base en un plan de beneficios definido y sustentarse en estudios actuariales los que deben realizarse periódicamente.

**o) Cuentas por pagar diversas/relacionadas**

Representa la cuenta Obligaciones a Largo Plazo: todas las acreencias con acreedores nacionales e internacionales y cuya obligación de pago sea mayor a 360 días.

**p) Impuesto diferido**

Los efectos impositivos de las partidas de ingresos, costos y gastos que son reportados para propósitos tributarios en años diferentes a aquellos en que se registran para propósitos contables, se contabilizan bajo impuestos diferidos, siempre y cuando exista una expectativa razonable de que tales diferencias se reviertan.

**q) Ingresos diferidos**

Representa el importe específico por servicios subsiguientes que se diferencian y se reconocerán como ingreso de actividades ordinarias a lo largo del periodo durante el cual se ejecuta el servicio comprometido. El importe diferido es el que permitirá cubrir los costos esperados de los servicios a prestar según el acuerdo, junto con una porción razonable de beneficio por tales servicios.

**r) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

En cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se reconocen de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en el periodo en que se sucede, para obtener el justo cómputo del resultado neto del periodo.

## Nota 4. – Información Relevante referente a los Estados Financieros

## a) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, su valor libro es igual a su valor razonable.

11	EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO	1,379.24
1102001002	BANCO DE GUAYAQUIL	1,005.57
1102001004	BANCO PICHINCHA	174.52
1.102E+09	BANCO DE LA PRODUCCION	199.15

## b) Cuentas y documentos por cobrar corriente

Comprende los valores a favor de la Compañía, por concepto de ventas, servicios y contratos realizados en desarrollo del objeto social, así como la financiación de los mismos entre otros.

La composición y clasificación de este rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

1106	CUENTAS POR COBRAR	1,447,929.37
1106001	CLIENTES Y DOC X COBRAR (1)	127,405.65
1106005	ANTICIPOS CONTRACTUALES (2)	984,253.00
1106006	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (3)	304,267.38
1106007	CREDITO TRIBUTARIO (4)	32,003.34

1. Las cuentas por cobrar no generan intereses y poseen un periodo de crédito menor a 30 días.
2. Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a terceros.
3. Corresponde a préstamos otorgados por terceros.
4. Corresponde a créditos tributarios con la administración tributaria.

## c) Inventario

Se registran todas las compras de bienes, al 31 de diciembre de 2018 el saldo de inventarios se formaba de la siguiente manera:

1104	INVENTARIO	220,921.74
1104010	TERRENOS	220,921.74

## d) Propiedades, planta y equipo

La composición de este rubro al final del periodo estaba conformado por:

12	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	172,172.46
1201001	TERRENOS	43,950.00
1201002	EDIFICIOS (NETO)	128,172.46

## e) Activos por Impuestos Diferidos

La composición de este rubro corresponde a las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionado con una pérdida tributaria.

12	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	45,912.65
1204002	PERDIDAS SUJETAS A AMORTIZACION	36,592.58
1204004	CREDITO TRIBUTARIO IMP. A LA RENTA	9,320.07

f) **Otros activos**

Corresponde a valores en inversiones a largo plazo y están formadas por:

13	OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO	4,115,236.72
1301	ACCIONES (1)	1,347.00
1302	DERECHOS FIDUCIARIOS (2)	3,114,811.50
1303	INVERSIONES LARGO PLAZO (3)	428,251.50
1304	OTROS ACTIVOS	570,826.72

1. Son acciones registradas a valor nominal.
2. Corresponden a las utilidades por cobrar que generan los Derechos Fiduciarios.
3. Las inversiones a largo plazo corresponden a valores invertidos para compra de cartera y a inversiones en bienes inmuebles que generaran renta a largo plazo.

g) **Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre del 2018 los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

2101	CUENTAS POR PAGAR	16,156.05
2101001	PROVEEDORES	12,369.39
2101005	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS (1)	3,786.66

1. En este rubro se presenta el valor de las obligaciones a cargo de la compañía, por concepto de adquisición de bienes y servicios para el proceso productivo en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.
2. Comprende el valor de las obligaciones tributarias y corresponden a retenciones en la fuente, retención de impuesto al valor agregado y provisión de Impuesto a la Renta.

h) **Documentos por pagar**

Comprende a un préstamo otorgado por Produbanco con vencimiento al 12 de marzo del 2019 a una tasa de interés del 8.95%, y un préstamo otorgado por un tercero. Los *Ingresos Anticipados* consisten en los contratos de concesión pre pagado y que serán reconocidos como ingreso de forma lineal hasta que termine el contrato de concesión.

2102	DOCUMENTOS POR PAGAR	3,476,485.55
2102001003	INTERES POR PAGAR	2,335.56
2.102E+09	DOCUMENTOS PAGAR CORRIENTES BANCARIOS	522,752.90
2102002001	OTROS DOCUMENTOS POR PAGAR	2,904,000.00
2104001	CONCESION LOCAL (ETICFARM)	47,397.09

i) **Pasivo no corriente**

El pasivo no corriente se detalla de la siguiente manera:

23	PASIVO NO CORRIENTE	6,000.00
2302002	OTROS	6,000.00

1. Comprende el saldo por cancelar de periodos anteriores, proveniente de una reestructuración de pasivos, compra de cartera y propiedades de inversión.

**j) Patrimonio****j.1) Capital Social**

La compañía cuenta con un capital suscrito de \$800.00 dividido en 800 acciones de un dólar cada una las que son ordinarias y nominativas, y cada una con derecho a un voto en proporción a su valor pagado.

31	CAPITAL SOCIAL	500,000.00
3104	MAITSA S.A.	250,000.00
3105	TRADEXPOR S.A.	250,000.00

**h.2) Reservas**

Corresponde a la provisión que se para fortalecimiento del capital social.

32	RESERVAS	130,244.39
3201	RESERVA LEGAL	10,902.22
3202	RESERVA FACULTATIVA	119,342.17

**h.4) Utilidad o Pérdidas de Ejercicios Anteriores**

Corresponde a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores a disponibilidad de los accionistas.

33	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	703,360.49
3301	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES (1)	705,604.62
3302	APLICACION NIIF POR PRIMERA VEZ (2)	-2,244.13

1. *Utilidades de Ejercicios Anteriores:* Corresponde a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores a disponibilidad de los accionistas.
2. *Aplicación Niff por Primera Vez:* Esta cuenta fue creada para presentar la realidad actual de los estados financieros la misma no estará a disposición de los accionistas o socios ni para capitalización, pero servirá para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico inclusive o para ser devuelto a sus socios en caso de liquidación de compañías.

**h.5) Utilidad del Ejercicio**

Corresponde al resultado arrojado del ejercicio fiscal.

34	UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,171,255.70
3401	UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,171,255.70

**k) Ingresos operacionales**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios. Existen los siguientes ingresos ordinarios:

41	OPERACIONALES	595,827.90
4101001	CONCESION DE LOCALES (1)	362,282.39
4101007	PREPAGOS (2)	50,000.00
4101009	OTRAS COMISIONES (3)	183,545.51

1. Ingresos operacionales por concesión de locales: Corresponde a la concesión de locales en el C.C. La Piazza y en el Centro de Convenciones.
2. Ingresos operacionales por ingresos anticipados: Corresponde al servicio de concesión de locales pre-pagados que se van devengando de acuerdo al plazo estipulado en los contratos.
3. Otras Comisiones: La comisión es la cantidad que se cobra por realizar transacciones comerciales que corresponden a un porcentaje sobre el importe de la operación en la venta de lotes comerciales.

**l) Otros Ingresos**

Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social o giro normal del negocio, incluyendo entre otros, los ítems relacionados con las operaciones de carácter financiero, servicios contables, etc. Y los dividendos que provienen de inversiones.

<b>42</b>	<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>1,119,797.30</b>
4202001	OTROS INGRESOS	1,119,797.30

**m) Gastos de administración**

Los gastos operacionales de administración corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa encaminada a la dirección, planeación, y organización de las políticas establecidas por la Compañía para el desarrollo de su actividad o giro del negocio.

<b>52</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>300,058.86</b>
5202	SERVICIOS PRESTADOS POR TERCEROS (1)	78,602.66
5204001	SERVICIOS BASICOS (2)	3,018.50
5204003	IMPUESTOS, TASA, MULTAS (3)	16,839.98
5204004	SUMINISTROS (4)	7,435.59
5204006	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES (5)	2,995.00
5207	AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES (6)	190,803.13
5208006	PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES	364.00

1. Remuneraciones: Son los pagos periódicos que se realizaron en el ejercicio fiscal a los colaboradores.
2. Servicios Prestados por Terceros: Corresponde pagos realizados por prestación de servicios profesionales a sociedades o personas naturales que se realizaron en el ejercicio fiscal.
3. Servicios Básicos: Corresponde a los consumos realizados por Agua, Luz, Teléfono, Celular, Internet y demás para el correcto desarrollo de las actividades comerciales.
4. Impuestos, Tasas y Multas: Corresponde a valores cancelados para el funcionamiento de las actividades.
5. Suministros: Corresponde a valores pagados por compra de suministros de limpieza y combustible.
6. Mantenimiento: Corresponde a los gastos incursionados en las instalaciones y vehículos para su perfecto funcionamiento.
7. Amortizaciones y Depreciaciones: Corresponde a la reducción anual del valor de propiedad, planta y equipo.

**n) Gastos de ventas**

Los gastos operacionales de ventas corresponden a valores relacionados con la gestión de ventas encaminada a la dirección, planeación y organización de las políticas establecidas por la Compañía para el desarrollo de las ventas e incluyen básicamente los gastos incurridos en las áreas ejecutivas, de distribución, mercadeo, comercialización, movilización y viajes, promoción, publicidad y ventas.

<b>5301</b>	<b>PUBLICIDAD Y PROMOCION</b>	<b>132,685.87</b>
5301001	PUBLICIDAD	182.00
5301002	COMISIONES	130,948.70
5301003	GASTOS DE GESTION	1,555.17

**o) Gastos financieros**

Los gastos financieros corresponden a los intereses por préstamos recibidos y servicios prestados por instituciones financieras locales.

<b>54</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>69,910.53</b>
5401	INTERESES	69,729.89
5402	SERVICIOS BANCARIOS	180.64

**p) Otros Egresos**

Corresponde a otros gastos que no corresponden al giro del negocio y se consideran no deducible de impuesto a la renta.

<b>5208</b>	<b>OTROS EGRESOS</b>	<b>1,714.07</b>
5208001	OTROS NO DEDUCIBLES	1,714.07

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 de la Compañía SALELGI S.A. fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada el día 11 de marzo del 2019.

  
 C.P.A. María Auxiliadora Plúas Aveiga  
 CONTADOR GENERAL  
 Reg. 0.36757