INMOBILIARIA MIDANIC S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil el 5 de Agosto del 2002, aprobada mediante Resolución RL-8946, del 20 de noviembre de 2002, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 16 de Diciembre del 2002. La actividad actual de la empresa está relacionada a la compra, venta, administración venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros de INMOBILIARIA MIDANIC S. A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.3 ***Cuentas por cobrar*** – Están registradas desde el inicio a su valor de transacción, procediéndose con posterioridad a reconocer con cargo a resultados del año una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueda llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar (clientes) en base a una evaluación de las mismas de acuerdo a lo establecido en las disposiciones contables y tributarias legales vigentes.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Maquinarias y equipo	12 - 15

2.4.3 ***Retiro o venta de propiedades, planta y equipo*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.5 ***Impuestos -*** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 ***Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6 ***Provisiones -*** Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

2.7 Beneficios a empleados

2.7.1 ***Participación a trabajadores*** – La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 ***Reconocimiento de ingresos*** – La compañía reconoce las ventas como ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos y servicios.

2.9 ***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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados 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.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2018	2017
	…(en U.S. dólares)…	
Terreno	86,799	86,799
Edificación, costo	193,075	193,075
(-) Depreciación acumulada	-112,964	-107,409
Total	166,910	177,908

La cuenta propiedades en inversión corresponde al inmueble ubicado en km. 1.5 Vía a Samborondon, la misma que se encuentra a valor razonable.

6 PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Accionistas	46,703	86,203
Total	46,703	86,203

Los saldos de accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones.

7 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

7.1 ***Capital Social*** - El capital social autorizado consiste de 3,500 acciones de US$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

7.2 ***Reservas***

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.

Reserva Facultativa **-** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

7.3 *Resultados Acumulados*

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	… Saldos a….	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	… (en U.S. dólares) …	
Resultados acumulados– distribuibles	(595)	(1,877)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	111,515	111,515
Total	110,920	109,638

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

8 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de Abril del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.