

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017 DE SALMATYSA S.A.

A La Junta de Socios de SALMATYSA S.A.

1. Hemos realizado la revisión del Estado de Situación Financiera Adjunto, Estado de Resultados Integrales y Cambios en el Patrimonio, estos informes son de nuestra responsabilidad.
2. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los socios y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
3. Los presentes estados financieros se encuentran elaborados bajo la normativa NIIF para Pymes emitida por el IASB en julio del 2009 junto con todas sus modificaciones aplicables a la fecha de los informes.

Guayaquil, 26 de Marzo de 2018.



Sr. Jose Ricardo Bowen Andrade
Gerente General



CPA. Elvis Flores Jurado
Contador General Reg. Prof. 7197

SALMATYSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN
FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2017
(EXPRESADO EN DOLARES)

ACTIVOS	31/12/2016	31/12/2017	Notas	VARIACIÓN
Corrientes				
Caja – Bancos - Sobreiro Bancario	65137.32	29713.21	3	-35424.11
Cuentas por cobrar	40228.76	142638.04	4	102409.28
(-) Provisión cuentas incobrables	-402.29	-1828.67		-1426.38
Inventario	0.00	0.00		0.00
Impuestos anticipados	420187.80	437467.61	5	17279.81
Total Activos Corrientes	525151.59	607990.19		82838.60
Propiedad Planta y Equipo				
Edificios - Terrenos	0.00	0.00		0.00
(-) Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo				
Total Propiedad Planta y Equipo	0.00	0.00		0.00
Propiedades de Inversión				
Edificios - Terrenos	3957715.90	5123362.21	6	1165646.30
Construcciones en Curso de Inversiones				
Inmobiliarias	1227080.05	0.00		-1227080.05
(-) Depreciación Acumulada Propiedades de inversión	-304829.45	-212208.95		92620.49
Total Propiedades de Inversión	4879966.51	4911153.25		31186.74
Impuestos diferidos	55110.01	75561.98		20451.97
Total Activos Corrientes	4935076.52	4986715.23		51638.71
				0.00
Total de Activos	5460228.11	5594705.42		134477.31
PASIVOS				
Pasivos Corrientes				
Cuentas por pagar	0.00	23231.50	7	23231.50
Retenciones e Impuestos por pagar	41475.74	88635.64	7.1	47159.89
Sueldos y Beneficios Sociales por pagar	34949.47	73735.88	7.2	38786.41
Obligaciones Bancarias	138432.79	0.00		-138432.79
Total Pasivos Corrientes	214858.01	185603.02		-29254.99
Pasivos No Corrientes				
Obligaciones Bancarias	380893.35	0.00		-380893.35
Depósitos en Garantía	114994.00	131649.70		16655.70
Préstamo accionistas	4400187.47	4618296.15		218108.68
Total Pasivos No Corrientes	4896074.82	4749945.85		-146128.97
Total de Pasivos	5110932.83	4935548.87		-175383.95
PATRIMONIO				
Capital Social	100000.00	100000.00	8	0.00
Reserva Legal	400.00	50000.00	9	49600.00
Resultados Acumulados NIIF	0.00	0.00		0.00
Perdida de ejercicios anteriores	0.00	0.00		0.00
Utilidad de ejercicios anteriores	116368.92	199295.29		82926.37
Utilidad presente ejercicio	132526.37	309861.26		177334.89
Total Patrimonio	349295.29	659156.55		309861.26
Total Pasivos y Patrimonio	5460228.11	5594705.42		134477.31

SALMATYSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2017
(EXPRESADO EN DOLARES)

INGRESOS	31/12/2016	31/12/2017	NOTAS	VARIACIÓN	%
	\$	\$		\$	
Ventas IVA	784,412.31	1,166,069.37		381,657.06	49%
	\$	\$		\$	
Ventas 0%	31,519.42	53,687.46		22,168.04	100%
Total Ventas	\$ 815,931.73	\$ 1,219,756.83	10	\$ 403,825.10	49%
COSTOS Y GASTOS					
Costos					
Costos de Ventas	325,092.73	\$ 411,741.62		\$ 86,648.89	27%
Total Costos	\$ 325,092.73	\$ 411,741.62	11	\$ 86,648.89	27%
Gastos					
Gastos de Administración y ventas	541,967.20	\$ 379,208.10		\$ (162,759.09)	-30%
Gastos financieros	18,132.99	\$ 38,975.86		\$ 20,842.87	115%
Total Gastos	\$ 560,100.19	\$ 418,183.96	12	\$ (141,916.22)	-25%
Total Costos y Gastos	\$ 885,192.92	\$ 829,925.58		\$ (55,267.33)	-6%
Otros Ingresos/Egresos					
Utilidad en venta de Propiedades de Inversión	269,150.13	\$ 77,531.14	13	\$ (191,618.99)	100%
Pérdida/Utilidad Contable	\$ 199,888.94	\$ 467,362.38		\$ 267,473.44	134%
(-)Participación					
Trabajadores Utilidades	\$ 29,983.34	\$ 70,104.36		\$ 40,121.02	134%
Base Imponible IRE 22%	\$ 169,905.60	\$ 397,258.02		\$ 227,352.42	134%
IRE 22%	\$ 37,379.23	\$ 87,396.77		\$ 50,017.53	134%
Utilidad Neta	\$ 132,526.37	\$ 309,861.26		\$ 177,334.89	134%

SALMATYSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2017
(EXPRESADO EN DOLARES)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	301	302	303	30401	30601	30603	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	100,000.00	0.00	0.00	50,000.00	116,368.92	0.00	392,787.63	659,156.55
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	100,000.00	0.00	0.00	400.00	116,368.92	0.00	132,526.37	349,295.29
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800.00	P	P	400.00	0.00	0.00	0.00	1,200.00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0.00	0.00	0.00	49,600.00	0.00	0.00	260,261.26	309,861.26
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				49,600.00	0.00		-49,600.00	0.00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							309,861.26	309,861.26

Las 14 notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INFORME

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2017

NOTA 1.- OPERACIONES

SALMATYSA S.A. Es una empresa ecuatoriana, constituida el 16 de septiembre de 2011 en la ciudad de Guayaquil capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.G.11.0004539 La actividad principal de la compañía Compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. La compañía ante el Servicio de Rentas Internas mantiene el RUC No. 0992734892001.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos fueron preparados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes emitidas por el IASB en julio de 2009, en conjunto con todo el compilado de regulaciones a la fecha de corte de este informe.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye efectivo y depósitos en bancos de libre disponibilidad e inversiones temporales con vencimiento menor a 90 días. . Sección N° 2

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros sean estos activos o pasivos se reconocerán cuando la empresa se convierta en una de las partes (deudor o acreedor), inicialmente se lo medirá al precio de transacción incluyendo los costos atribuibles y posteriormente se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y al final de cada periodo se evaluara su deterioro. Sección N° 11

d) Inventarios

El valor de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación y posteriormente serán evaluados de acuerdo al costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. Sección N° 13

e) Propiedades y Equipos

Una provisión se reconocerá cuando la Empresa tenga una obligación presente como resultado de un suceso pasado que para cancelarla tenga que desprenderse de recursos económicos y que esta sea estimada con fiabilidad. Las contingencias por obligaciones se reconocerán mediante notas aclaratorias evaluando la probabilidad del caso. Sección N° 21

f) Provisiones y contingencias

Una provisión se reconocerá cuando la Empresa tenga una obligación presente como resultado de un suceso pasado que para cancelarla tenga que desprenderse de recursos económicos y que esta sea estimada con fiabilidad. Las contingencias por obligaciones se reconocerán mediante notas aclaratorias evaluando la probabilidad del caso. Sección N° 21

g) Beneficios a los Empleados

Se reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que estos tengan derecho, a continuación el detalle:

- Décimo Tercer Sueldo
- Décimo Cuarto Sueldo
- Vacaciones
- Fondos de Reserva
- Pensiones Jubilares

Sección N° 27

h) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos por el método del devengado, esto es, en el momento en que se proveen los productos, en este caso se han reconocido ingresos no operacionales, que corresponden a intereses ganados en cuentas bancarias e inversiones, entre otros. Sección N° 23

i) Costo de Ventas

El Costo de Ventas incluye todos los costos de los productos y empaque adquiridos, así tenemos que éste se encuentra conformado por: fármacos veterinarios. Estos costos se registran conforme se venden y están relacionados directamente con la venta del producto.

Sección

N°

2

NOTA 3.- EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La cuenta Caja-Bancos Al 31 de Diciembre del 2017, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Efectivo y equivalentes		31/12/2017
Caja		0.00
Bancos	A	29,713.21
Total		29,713.21

a) Bancos		31/12/2017
Banco Pichincha Cta. Cte.		19,881.38
Banco Internacional		9,831.83
Total		29,713.21

NOTA 4. – CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar de la compañía se dividen de la siguiente manera:

Cuentas Por Cobrar	dic-16	dic-17	Variación
Clientes	40,228.76	142,638.04	102,409.28
(-)Provisión Incobrables	-402.29	-1828.67	-1,426.38
Total	39,826.47	140,809.37	100,982.90

NOTA 5. - IMPUESTOS ANTICIPADOS

Los impuestos anticipados son valores a favor de la empresa que constituyen crédito tributario por diferentes tipos de impuestos, a continuación su saldo al 31 de diciembre 2017:

Impuestos Anticipados	31/12/2017
Crédito Tributario	347,662.89
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	89,804.72
Total	437,467.61

NOTA 6. – PROPIEDADES DE INVERSION

La compañía mantiene en sus estados financieros activos productivos para generar ingresos, se encuentran divididos en los siguientes rubros demostrando así los cambios durante el periodo:

Propiedades de Inversión	saldo 2016	ADICIONES	BAJAS	SALDO FINAL
Edificios	2,200,454.27	1,365,517.39	174,022.18	3,391,949.48
Terrenos	1,757,261.63	0.00	25,848.90	1,731,412.73
Depreciación Acumulada	-304,829.45	110,022.71	17,402.22	-212,208.95
TOTAL	3,652,886.45	1,475,540.10	217,273.30	4,911,153.25

Propiedades, planta y equipo	saldo 2016	ADICIONES	BAJAS	SALDO FINAL
Construcciones en Curso BOCLASS	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcciones en Curso CTE	1,227,080.05	138,437.34	1,365,517.39	0.00
TOTAL	1,227,080.05	138,437.34	1,365,517.39	0.00

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

La empresa mantiene cuentas por pagar locales de la siguiente manera:

Cuentas Por Pagar	dic-16	dic-17	Variación
Cuentas por pagar	0.00	23231.5	23,231.50
Retenciones e Impuestos por pagar	41,475.74	88,635.64	47,159.90
Sueldos y Beneficios Sociales por pagar	34,949.47	73,735.88	38,786.41
Total	76,425.21	185,603.02	109,177.81

7.1

Impuestos por pagar	31/12/2017
Retenciones IVA	559.47
Retenciones IRE	679.40
Impuesto a la Renta	87,396.77
Total	88,635.64

7.2

IESS Por Pagar	31/12/2017
Aportes IESS	552.01
Fondo de Reserva	49.98
Total	601.99

Sueldos y Beneficios	31/12/2017
Décima Tercera Remuneración	212.97
Décima Cuarta Remuneración	1,383.17
Vacaciones	1,433.40
Participación de trabajadores	70,104.36
Total	73,133.89

NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

La empresa mantiene un saldo de \$100,000.00 de capital social correspondientes a 100,000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles con valor de \$1.00 cada una, distribuidas de la siguiente forma:

Capital Social	dic-16	Aumento Capital 12-2016	dic-17	%
Sr. Jose Bowen A.	99,568.00	0.00	99,568.00	99.57%
Sra. Karina Curipoma R.	352.00	0.00	352.00	0.35%
Sr. Jose Bowen M.	80.00	0.00	80.00	0.08%
Total	100,000.00	0.00	100,000.00	100%

NOTA 9.- RESERVA LEGAL

La junta general analizó los resultados obtenidos de la empresa y decide incrementar el Reserva Legal. Se aprobó el registro Debitando Utilidades Acumuladas del año 2016 por \$49,600. Acreditando el total de esta operación a Reserva Legal \$49,600.00

El trámite legal se la decidirá en una junta posterior dentro del ejercicio 2018.

NOTA 10.- VENTAS

Las ventas han presentado una importante variación en relación al ejercicio anterior, han disminuido las ventas de la línea “Alquiler” por restricciones en las importaciones a continuación el detalle de estas:

Ventas	dic-16	dic-17	Variación	%
Alquiler	815,931.73	1,219,756.83	403,825.10	49%
Total	815,931.73	1,219,756.83	403,825.10	49%

NOTA 11.- COSTO DE VENTA

Los costos de venta se componen por las adquisiciones de suministros, materiales mantenimiento y demás relacionado con la construcción y remodelación, se registran a partir de la venta, a continuación un compilado del comportamiento del ejercicio actual en comparación con el anterior:

Costo	dic-16	dic-17	Variación	%
Alquiler	325,092.73	411,741.62	86,648.89	27%
Total	325,092.73	411,741.62	86,648.89	27%

NOTA 12.- GASTOS

Los costos fijos de la compañía comprenden los egresos administrativos y de ventas necesarios para la estructura de la organización a continuación un resumen:

Gastos	dic-16	dic-17	Variación	%
Gastos de administrativos y venta	541,967.20	379,208.10	-162,759.10	-30%
Gastos Financieros	18,132.99	38,975.86	20,842.87	115%
TOTAL	560,100.19	418,183.96	-141,916.23	-25%

NOTA 13.- OTROS INGRESOS

Utilidad en venta de Propiedades de Inversión	dic-17
valoración edificios Boclass	1,778,079.40
Valoración Terrenos Boclass	310,186.80
Nota Valoración final Boclass	2,088,266.20
Valoración Departamento al costo 12 Dep edificios	174,022.18
Valoración Departamento al costo 12 Dep terrenos	25,848.90
Venta 5 Departamentos	260,000.00
Costo total venta cinco departamentos	199,871.08
Depreciacion cinco departamentos 1 año	17,402.22
Utilidad en venta	77,531.14

La compañía cuenta con una propiedad de inversión la misma que al no tener flujos decidió vender un departamento que usufrutuaba, de los cuales se obtuvo la utilidad de \$77,531.14

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.