

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: COMPRA DE TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES O RAÍCES, TRATASE DE PREDIOS URBANOS.

Al 31 de Diciembre del 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	2018	%
Miraglia Orabona Cecilia Ana	Ecuatoriana	200.00	25.00%
Miraglia Orabona Liliana Silvana	Ecuatoriana	200.00	25.00%
Miraglia Orabona Mario Ezio Leonardo	Ecuatoriana	200.00	25.00%
Miraglia Orabona Vittorio Franco	Ecuatoriana	200.00	25.00%
		<u>800.00</u>	<u>100.00%</u>

La compañía es una sociedad anónima constituida el 27 de septiembre de 1979 en el Ecuador, regulada por la ley de compañías, con un plazo de duración de 50 años e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 31 de octubre de 1979 en el número 5.791 y anotada bajo el repertorio número 18.064

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es en la provincia del Guayas cantón Guayaquil, en Escobedo 1118 y Av. 9 de octubre, arriba de Marathon Sports.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIRIA ADRIANA MARIA S.A, al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

2.2. Sección 7: Efectivo y equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad.

2.3. Sección 11: Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. 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, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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 y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 4)

2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todo el monto que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.4.1. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

2.5. Sección 17: Propiedades, Planta y Equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento y método

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años o más, que representan un beneficio económico futuro y cuyo valor individual es mayor a U.S.\$350.00 dólares.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 6)

2.5.2. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. (Nota 6)

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

Cuentas	<u>Mínima</u>
Inmueble	20
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6 Sección 27: Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Se deteriorará el valor de un activo cuando su importe en libros exceda a su importe recuperable.

La entidad evaluará, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

2.7 Sección 11: Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. (Nota 7)

2.8 Sección 14: Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisión de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se registrarán como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas. (Nota 8)

2.9 Sección 29: Impuesto Corriente

El impuesto por pagar 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 impositivos o deducibles y partidas que nunca son 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. (Nota 9)

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

2.10. Sección 28: Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período.

2.11. Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.12. Sección 23: Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 12)

2.12.1 Venta de Bienes y Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13. Costos y Gastos

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. (Nota 12 y 13)

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

2.14. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2018, fue de 0.27 %

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE
<u>dic-31</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2018	0.27
2017	-0.20
2016	1.12
2015	3.38

4. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	<u>2018</u>
Cuentas por Cobrar Cliente	<u>9,611.83</u>
Cuentas por Cobrar NETO	<u>U.S.\$ 9,611.83</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de servicios de impresión y encuadernación.

Al 31 de Diciembre, un resumen de Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>2018</u>
Otros, Organización y Pre operativos	<u>5,343.64</u>
TOTAL	<u>U.S.\$ 5,343.64</u>

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
 Notas a los Estados Financieros (Continuación)

5. Activos por Impuestos Corrientes.

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		<u>2018</u>
Retención Fuente		17.18
TOTAL	U.S.\$	<u><u>17.18</u></u>

6. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo		<u>Edificios</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de Dic 2017		79,805.45	79,805.45
Adiciones		-	-
Bajas		-	-
Saldo al 31 de Dic 2018	U.S.\$	<u><u>79,805.45</u></u>	<u><u>79,805.45</u></u>

Depreciaciones

Acumuladas

Saldo al 31 de Dic 2017		26,601.84	26,601.84
Gastos por Depreciación		4,433.64	4,433.64
Bajas -Reclasificación		-	-
Saldo al 31 de Dic 2018		<u><u>31,035.48</u></u>	<u><u>31,035.48</u></u>
NETO	U.S.\$	<u><u>48,769.97</u></u>	<u><u>48,769.97</u></u>

		<u>2018</u>
Costo		79,805.45
Depreciación Acumulada		-31,035.48
TOTAL	U.S.\$	<u><u>48,769.97</u></u>

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

7. Cuentas por Pagar.

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

		2018
<i>Proveedores</i>		
Locales		102.81
Reposiciones por Pagar		399.00
Otras Cuentas por Pagar		0.19
Total Cuentas por Pagar	U.S.\$	502.00

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

8. Compañías Relacionadas

Cuentas por Pagar Corto Plazo

Las cuentas por pagar compañías relacionadas se detallan a continuación:

		2018
<u>Corto Plazo</u>		
Hotel Palace		116.36
TOTAL	U.S.\$	116.36

9. Impuestos

9.1. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

		2017	DEBITO	CREDITO	2018
Ret. Empleados		24.05	-	-	24.05
Impuesto a la Renta		234.35	234.35	62.21	62.21
Retenciones por Pagar Iva y Renta		80.27	-	-0.23	80.04
TOTAL	U.S.\$	338.67	234.35	61.98	166.30

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

9.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

		2018
Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S.\$	-3,618.24
Mas		
Gastos que no deducibles permanentes		4,433.64
Gastos que no deducibles temporales		
UTILIDAD GRAVABLE		815.40
Tasa de Impuesto		22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		179.39
Saldo del Anticipo impuesto Renta del ejercicio corriente		117.18
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los resultados	U.S.\$	179.39

Los registros contables de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los siete años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

10. Pasivos por Impuestos diferidos

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos diferidos consistían en lo siguiente:

		2018
Saldo al 31/12/2017		15,650.74
Débitos		975.40
Créditos		-
TOTAL	U.S.\$	14,675.34

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

11. Patrimonio

11.1. Capital Social

Durante el año 2018 la compañía mantuvo el Capital Social en \$ 800.00

		Número de acciones	Capital en acciones
Saldo al 31 de Diciembre del 2017		800.00	800.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	U.S.\$	800.00	800.00

11.2. Reservas

Reservas Legal. - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

11.3. Resultados Acumulados

Reserva de Capital (PCGA anteriores)

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones).

Dividendos

En el 2018, no se canceló dividendos a los tenedores de acciones ordinarias.

12. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

Ingresos Operacionales	U.S.\$	2018
		<u>2,400.00</u>

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

13. Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		<u>2018</u>
Gastos de Administración y Ventas		6,018.24
TOTAL	U.S.\$	<u>6,018.24</u>

El detalle de gastos de depreciaciones y amortizaciones fue como sigue:

		<u>2018</u>
Depreciaciones	U.S.\$	<u>4,433.64</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		<u>2018</u>
Gastos de Expensas		1,584.00
Comisiones Bancarias		0.60
Depreciaciones		4,433.64
TOTAL	U.S.\$	<u>6,018.24</u>

14. Hechos Ocurredos 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 agosto del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

15. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018 han sido emitidos el 12 de agosto del 2019 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A
Notas a los Estados Financieros (Continuación)