

**SOCIEDAD ANONIMA CIVIL
INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.**

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2017

Informe de Auditoría por un Auditor Independiente

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Informe de los Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S.A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, como su costo atribuido en esa fecha acorde a lo indicado en la NIIF descritas en las notas 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros:

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhñay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhñay.com

PBX: (593-4) 2680266

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debidamente a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhñay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhñay.com

PBX: (593-4) 2680266

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

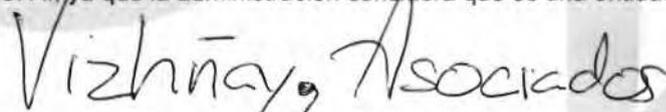
El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

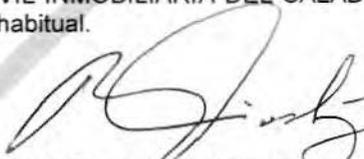
Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La entidad no ha contratado los servicios de revisión del cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos de SOCIEDAD ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A., ya que la administración considera que es una entidad no habitual.



Guayaquil - Ecuador, 12 de marzo del 2018
RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent
RNC No. 36050

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhñay.com
PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhñay.com
PBX: (593-4) 2680266

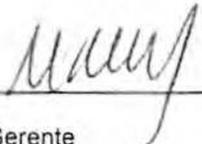
SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

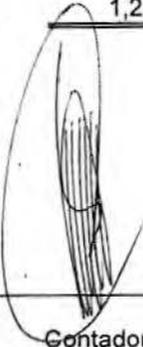
ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	40.75	7.50
Activo por impuestos corrientes (nota 5)	-	629.16
	<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	40.75	636.66
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (NOTAS 2 Y 6)	1,196,206.68	1,196,206.68
PARTES RELACIONADAS (NOTA 7)	93,440.00	93,440.00
INVERSIONES EN ASOCIADAS (NOTA 8)	2,505.25	2,505.25
	<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVO	<u>1,292,192.68</u>	<u>1,292,788.59</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente
Representante Legal



Contador

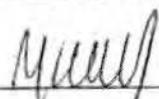
SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

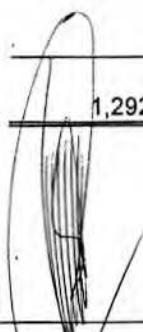
PASIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Pasivo por impuestos corrientes (nota 9)	9.33	637.71
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>9.33</u>	<u>637.71</u>
Partes relacionadas a largo plazo (nota 7)	28,164.05	28,131.58
TOTAL PASIVO	<u>28,173.38</u>	<u>28,769.29</u>
 <u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (nota 10)	800.00	800.00
Reserva legal	67.53	67.53
Reserva de capital	82,641.94	82,641.94
Resultados años anteriores NIIF	1,180,291.34	1,180,291.34
Resultados acumulados	218.49	218.49
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,264,019.30</u>	<u>1,264,019.30</u>
PASIVO CONTINGENTE (nota 11)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,292,192.68</u>	<u>1,292,788.59</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente
Representante Legal



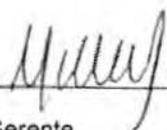
Contador

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

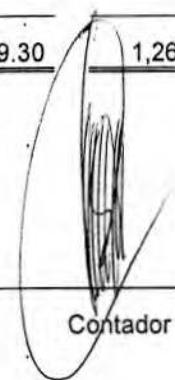
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2017	<u>31 DICIEMBRE</u> 2016
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	67.53	67.53
Saldo final	67.53	67.53
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	82,641.94	82,641.94
Saldo final	82,614.94	82,641.94
<u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	1,180,291.34	1,180,291.34
Saldo final	1,180,291.34	1,180,291.34
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	218.49	218.49
Saldo final	218.49	218.49
 TOTAL	 <u>1,264,019.30</u>	 <u>1,264,019.30</u>

Ver notas a los estados financieros



 Gerente
 Representante Legal



 Contador

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

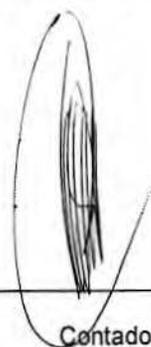
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	-	-
Efectivo cobrado a proveedores y otros	661.63	4,535.23
Efectivo generado en las operaciones	<u>661.63</u>	<u>4,535.23</u>
Impuestos pagados	-628.38	-8,094.97
EFFECTIVO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>33.25</u>	<u>-3,559.74</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	 -	 -
EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	 -	 -
EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
 Aumento / disminución neta del efectivo y sus equivalentes	33.25	-3,559.74
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	7.50	3,567.24
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>40.75</u>	<u>7.50</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente
Representante Legal



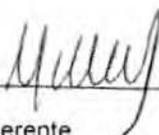
Contador

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-	-
Ajustes por:		
Efectivo de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	-	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	629.16	8,094.52
Disminución en partes relacionadas por pagar	-	-30,212.19
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	<u>32.47</u>	<u>26,652.90</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas	661.63	4,535.23
Impuestos pagados	<u>-628.38</u>	<u>-8,094.97</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>33.25</u></u>	<u><u>-3,559.74</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente
Representante Legal



Contador

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 6 de Marzo de 1957, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y están expresados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza con el método de línea recta en función de su vida útil.

La entidad utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES, como su costo atribuido en esa fecha, acorde a lo indicado en la NIIF 1

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

f. **Cuentas por pagar proveedores y otros**

Las cuentas por pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable, y posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

g. **Partes relacionadas**

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

h. **Inversiones en asociadas**

Las inversiones en asociadas corresponden a acciones que están registradas a su costo de adquisición y posteriormente ajustadas a su valor patrimonial proporcional.

i. **Provisiones**

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

j. **Impuesto a la renta causado**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

k. **Reserva legal**

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes y reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los efectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituyen un gasto para la entidad.

l. **Ingresos de actividades ordinarias**

Ventas de bienes y servicios

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. No se reconoce ingreso alguno si existen dudas importantes respecto a la recuperación de la venta a crédito.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se han recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

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 2017, fue de -0.20%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Banco Bolivariano	U.S.\$	<u>40.75</u>	<u>7.50</u>

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen del activo por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Crédito tributario por impuestos anticipados (nota 11) (a)	U.S.\$	<u>-</u>	<u>629.16</u>

(a) Cancelación de Anticipo de Impuesto a la Renta año 2016.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
<u>COSTOS</u>					
Terreno	U.S.\$	734,895.48	-	-	734,895.48
Edificio		461,311.20	-	-	461,311.20
<hr/>					
TOTAL		1,196,206.68	-	-	1,196,206.68
Menos:					
Depreciación acumulada		-	-	-	-
<hr/>					
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	U.S.\$	<u>1,196,206.68</u>	-	-	<u>1,196,206.68</u>

Hasta el 31 de diciembre del 2011, el edificio estaba totalmente depreciado. Debido a que la compañía aplica Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES, en el periodo de transición 2011, se ajustó el terreno y edificio al costo atribuido; que constituyeron los saldos de apertura para el 2012, que fue el primer año de aplicación; los terrenos y edificios se ajustaron, según Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 436446, identificando el valor correspondiente del terreno y edificio.

No se ha depreciado porque el inmueble no ha generado ingresos operacionales.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Los movimientos de las partes relacionadas por cobrar y por pagar al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, son como sigue:

<u>RELACIONADAS POR COBRAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>COBROS Y CRÉDITOS</u>	
<u>LARGO PLAZO</u>				
Comercial Agrícola Zapote S. A.	U.S.\$ 93,440.00	-	-	93,440.00

<u>RELACIONADAS POR POR PAGAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
		<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	
<u>LARGO PLAZO</u>				
Skyvest EC Holding S. A.	U.S.\$ 28,131.58	9,692.47	9,724.94	28,164.05

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un detalle de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2017, es como sigue:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2017</u>
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. (a)	1	0.13	1.00	1,497.35
Joyamar S. A. (b)	1	0.13	1.00	1,007.90
TOTAL	2			2,505.25

Las inversiones están calculadas y registradas al costo.

- (a) La inversión en Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A., está representada por una (1) acción a un valor nominal de U.S.\$ 1.00
- (b) La inversión en Joyamar S. A., está representada por una (1) acción a un valor nominal de U.S.\$ 1.00

9. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivo por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS 31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS 31/12/2017</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	8.55	52.86	53.64	9.33
Retenciones en la fuente del IVA		-	-	-	-
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 11)		629.16	629.16	-	-
TOTAL	U.S.\$	637.71	682.02	53.64	9.33

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	18,800	94.00	0.04	752.00
Carlos Antonio Gallardo Estrada	1,200	6.00	0.04	48.00
TOTAL	<u>20,000</u>	<u>100.00</u>		<u>800.00</u>

La compañía Skyvest EC Holding S. A. y el Señor Carlos Antonio Gallardo Estrada son de nacionalidad ecuatoriana.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$ -	-
	-	-
Más:	-	-
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	-	-
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	629.17
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 9)</u>		
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)	-	629.17
Menos:		
Anticipo pagado en Julio y Septiembre	-	-629.17
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$ -	-

Los estados financieros de SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA DEL SALADO S. A.

Notas a los Estados Financieros

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 12 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

13. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2017.

14. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabaja la compañía son de propiedad exclusiva de ella.

15. NEGOCIO EN MARCHA

La entidad en los últimos años no ha generado ingresos, sin embargo, la Administración de la entidad ha preparado los estados financieros considerando que es un negocio en marcha, ya que la intención es empezar a generar ingresos a medida que la situación económica del país mejore, hasta ese momento la entidad mantendrá sus activos, pasivos y patrimonio y cumplan con todo sus obligaciones legales.