INMOBGUAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

INMOBGUAB S.A., la actividad principal de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles sean estos propios o alquilados y llevar a cabo todo acto o celebrar contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con su objeto social y su estatuto.

La Compañía es una sociedad anónima, se constituyó por escrituras públicas otorgada, ante el Notario Sexto del Cantón Machala, Abg. Luis Zambrano Larrea, el 21 de abril de 2015, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías de Cuenca e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón el 12 de mayo de 2015 con el plazo de duración de 50 años.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha marzo 25 de 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

La compañía cuenta con 9 empleados al cierre del periodo 2018.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF Completas vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

En caso de aplicar NIIF para Pymes

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales la Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2018.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, concluyo que no existen impactos a considerar por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2018.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

En caso de aplicar NIIF Completas

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2019; con relación a la NIIF 16 contratos de arrendamiento, sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial ya que la compañía actúa como arrendador.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF 16 Arrendamiento:** Esta nueva norma financiera entrará en vigor a partir del 01 de enero del 2019, la cual como arrendador no va a producir un efecto en los activos y pasivos de la posición financiera de la compañía.

  Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 a la presente fecha. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

  La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del periodo 2018, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, van a generar un pequeño impacto en los estados financieros a partir del 01 de enero del 2019, por el reconocimiento del derecho de uso.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el dinero en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de bajo riesgo convertibles hasta 90 días, los cuales son de libre disponibilidad.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

En caso de aplicar NIIF para PYMES

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "compromisos de préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

En caso de aplicar NIIF Completas

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) Activos y pasivos financieros a valor razonable; ii) Prestamos y cuentas por cobrar; iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, iv) Activos financieros mantenidos para negociar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar, y por *activos mantenidos hasta su vencimiento. Los pasivos financieros se* presentan en la categoría de otros pasivos financieros. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las cuentas por cobrar a clientes, las cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y las obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)**

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en pólizas de acumulación. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros egresos, e ingresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado considerando que la política general para otorgar créditos es de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Costos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

(ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado considerando que la política general para recibir créditos es de 120 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía presenta US$ 0,00 respectivamente, que representa el 100% de estimación sobre los activos no recuperables y se presentan como provisión para cuentas incobrables deduciendo el rubro de cuentas por cobrar comerciales.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.6 Inventarios

Fórmulas

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Comercial

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos comercializados comprende el costo de adquisición, impuestos no recuperables y otros costos incurridos para recibir los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su comercialización y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.7 Impuestos corrientes por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades, maquinarias y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificaciones	20 años
Equipos diversos	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación y electrónicos	3 años
Equipos comunicación	10 años

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.9 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas para generar rentas o ganar plusvalía, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se originan.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación o valuaciones se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona *en su totalidad, por el método del pasivo, sobre* las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos *activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos* a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.13 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) *Participación de los trabajadores en las utilidades:* Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(iv) Bonos de cumplimiento y retención: Corresponde a los montos que la Compañía estima necesarios para cubrir beneficios variables de ciertos ejecutivos para cumplimiento de objetivos y retención de personal.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 6% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el riesgo y beneficio de los bienes.

2.15 Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.16 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito y de mercado (tasa de interés, precios). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

3.3 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de financiera. El riesgo de crédito se encuentra presente en los bancos, cuentas por cobrar comerciales e inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene los valores, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (continuación)

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: contratos, garantías, buro de crédito, análisis financieros, entre otros. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 45% del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas. Para las operaciones de crédito otorgadas por la Compañía, la evolución de los indicadores de cartera vencida o de difícil recaudo corresponde aproximadamente al 10% de la cartera no relacionada.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo con las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

3.4 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido por obligaciones financieras y recursos suministrados de la operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

De acuerdo con el modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Evaluación de indicadores financieros;
- Control mensual del cumplimiento del flujo de caja proyectado.

INMOBGUAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

4. *EFECTIVO Y EQUIVALENTES*

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Cajas	100,00	100,00
Bancos	12.789,24	11.250,99
Total	**12.889,24**	**11.350,99**

5. *DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR*

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidas como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Clientes no relacionadas	9.179,76	16.566,55
Clientes relacionados	49.626,34	609,40
Empleados	3.215,00	3.000,00
Anticipos a proveedores	66.148,34	66.148,34
Otras	3.542,16	3.182,30
Total	**131.711,59**	**89.506,59**

Anticipo a proveedores, corresponde a valores pendientes de liquidar por parte de contratistas del edificio.

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por venta de servicios de alquileres de oficinas, habitaciones y salón de eventos con plazo de hasta 15 días y sin interés.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se presenta de la siguiente manera, debido a que toda la cartera es recuperable

Saldo inicial 01-01-2018	0,00
Baja	0,00
Gasto año 2018	0,00
Saldo final 31-12-2018	**0,00**

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Inventarios	6.985,63	0,00
Total	**6.985,63**	**0,00**

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Crédito Tributario de IVA	112.046,43	115.894,44
Retenciones en la Fuente	19.470,91	14.142,15
Total	**131.517,34**	**130.036,59**

Crédito tributario de IVA, corresponde a valores pagados en las compras de bienes y servicios concernientes a la comercialización del servicio que genera la renta gravada, las mismas que serán utilizadas para compensar a futuro con el IVA cobrado en la facturación del servicio.

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

El detalle de costo de propiedades, maquinarias y equipos por el año 2017, es el siguiente:

		..... 2017			
	Saldos Dic. 31,2016	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos Dic. 31,2017
			(US dólares)		
Terreno	0,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
Edificios e instalaciones	1.003.561,49	8.482,99	0,00	0,00	1.012.044,48
Maquinarias y equipos	293.358,01	0,00		(1.684,20)	291.673,81
Muebles y enseres	103.513,40	0,00	0,00	0,00	103.513,40
Subtotal	1.400.432,90	158.482,99	0,00	0,00	1.557.231,69
(-)Depreciación acumulada	(33.872,52)	(34.317,50)	0,00	1.684,20	(66.505,82)
Total	1.366.560,38	124.165,49	0,00	1.684,20	1.490.725,87

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

8. *PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS* (Continuación):

El detalle de costo de propiedades, maquinarias y equipos por el año 2018, es el siguiente:

	Saldos Dic. 31,2017	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos Dic. 31,2018
	..... 2018				
	(US dólares)				
Terreno	150.000,00	37.732,78	0,00	0,00	187.732,78
Edificios e instalaciones	1.012.044,48	0,00	0,00	0,00	1.012.044,48
Maquinarias y equipos	291.673,81	0,00	0,00	0,00	291.673,81
Muebles y enseres	*103.513,40*	*0,00*	0,00	0,00	103.513,40
Construcciones en curso	0,00	50.571,09	0,00	0,00	50.571,09
Subtotal	1.557.231,69	88.303,87	0,00	0,00	1.645.535,56
(-)Depreciación acumulada	(66.505,82)	(34.181,24)	0,00	0,00	(100.687,06)
Total	1.490.725,87	54.122,63	0,00	0,00	1.544.848,50

El detalle de la depreciación acumulada de propiedades, maquinarias y equipo por el año *2018, es el siguiente:*

	Saldos Dic. 31,2017	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos Dic. 31,2018
		..... 2018			
			(US dólares)		
Edificios e instalaciones	36.132,50	18.216,84	0,00	0,00	54.349,34
Maquinarias y equipos	20.076,24	10.038,12	0,00	0,00	30.114,36
Muebles y enseres	10.297,08	5.926,28	0,00	0,00	16.223,36
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**66.505,82**	**34.181,24**	**0,00**	**0,00**	**100.687,06**

Durante los años 2018 y 2017, no fue necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de propiedades, maquinarias y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede el valor recuperable.

Todas las propiedades, maquinarias y equipos de la compañía se encuentran libres de garantías e hipotecas.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a la provisión de los beneficios a largo plazo, los mismos serán descargados al momento del pago de mencionadas obligaciones laborales y están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Jubilación patronal	564,15	0,00
Desahucio	112,86	0,00
Total	**677,01**	**0,00**

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están conformados como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Proveedores no relacionados	6.007,95	3.962,61
Cuentas por pagar accionistas (a)	1.648.143,67	11.323,14
Empresas relacionadas (b)	144.748,88	1.687.748,88
Anticipo de clientes	4.192,41	24,56
Terceros relacionados	7.613,06	7.252,97
Otras cuentas por pagar	800,00	100,00
Total	**1.811.505,97**	**1.710.412,16**

Al 31 de diciembre del 2018, proveedores corresponde principalmente a facturas pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, las mismas que son canceladas durante los primeros meses del año 2018.

a) Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por pagar accionistas, corresponde a valores recibidos por concepto de préstamos comerciales para el giro del negocio, los mismos que no tienen fecha de vencimiento.

Palacios Márquez Danilo	2.264,63
Palacios Márquez Darwin	2.264,63
Palacios Palacios Euclides	13.820,53
Palacios Márquez Jorge	2.264,63
Palacios Márquez Jenny Elizabeth	2.264,63
Palacios Márquez Javier Euclides	2.264,62
Palmar Corp C. Ltda.	1.623.000,00
Total	**1.648.143,67**

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (continuación):

(b) Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por pagar compañías relacionadas corresponde a valores recibidos por concepto de préstamos comerciales para el giro del negocio, los mismos que no tienen fecha de vencimiento.

Agrocose S.A.	2.480,47
Banjae S.A.	4.907,33
Balalom S.A.	10.000,00
Cuadaransa S.A.	15.155,28
Fruinter S.A.	7.384,63
Hasanrita S.A.	8.000,00
Hasanca S.A.	3.080,09
Plandane S.A.	9.210,21
Ricaban S.A.	84.530,87
Total	**144.748,88**

11. BENEFICIOS SOCIALES E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

Corrientes

	2018	2017
	(US dólares)	
IESS por pagar	961,56	749,06
Beneficios sociales	7.053,07	5.240,77
Cuentas por pagar personal	0,00	177,40
Impuestos por pagar	1.970,13	133,64
Participación trabajadores	302,20	83,33
Total	**10,286,96**	**6,384,20**

El movimiento de las provisiones laborales corrientes durante los años 2018 es así:

	2018
Saldo inicial, enero 1	5.240,77
Provisiones	8.025,12
Pagos	(6.212,82)
Saldo final, diciembre 31	**7.053,07**

12. BENEFICIOS DEFINIDOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Provisión por jubilación patronal	2.550,94	1.986,79
Provisión por desahucio	431,47	318,61
Total	**2.982,41**	**2.305,40**

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US$ 1.000,00 conformado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US$ 1,00 cada una.

	2018	2017
	(US dólares)	
Accionistas		
Palacios Márquez Darwin Miguel	10,00	200,00
Palacios Márquez Franklin Danilo	10,00	200,00
Palacios Márquez Jorge Edward	10,00	200,00
Palacios Márquez Jenny Elizabeth	10,00	200,00
Palacios Márquez Xavier Euclides	10,00	200,00
Corporación Palmar Palmar Corp. C. Ltda.	950,00	0,00
Total	**1.000,00**	**1.000,00**

En noviembre del 2018, se realizó transferencias de acciones, mediante autorización de Junta Universal de Accionistas, mediante el cual los accionistas hermanos Palacios Marquez. transfieren el 99% de sus acciones a la compañía Holding Corporación Palmar Palmar Corp. C. Ltda., los respectivos tramites de legalización de transferencias de acciones en la web de la Superintendencia de Compañías, quedaron legalizados.

14. VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
		(US dólares)
Alquiler y arrendamientos	181.775,25	184.665,78
Otros	0,00	0,00
Total	**181.775,25**	**184.665,78**

- Los ingresos netos facturados por concepto de servicio de arrendamiento de oficinas, locales, habitaciones y salón de eventos corresponden principalmente al alquiler de oficinas, locales y habitaciones, en los cuales se manejan por cliente montos mensuales inferiores a US$ 2.500,00.

15. COSTO DE VENTAS, GASTOS ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS Y OTROS EGRESOS E INGRESOS NETO.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	2018	2017
	(US dólares)	
Costo de venta	48.535,81	35.902,68
Gastos admin., finan. y otros egresos e ingresos, neto	131.526,97	148.290,87
Total	**180.062,78**	**184.193,55**

16. IMPUESTO A LA RENTA

Durante el ejercicio económico 2018, la compañía pago por concepto de impuesto a la renta único el valor de US$ 376.74.

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos y las transacciones con partes relacionadas se encuentran mencionados en las notas 5 y 10 del presente informe.

Operaciones de ingreso por servicio	43.396,43

18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018, la compañía no presenta contingencias y compromisos a mencionar.

19. HECHOS RELEVANTES

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018, no presenta hechos relevantes a mencionar

20. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 27 de marzo de 2019 (fecha del informe de auditoría), la compañía no presenta hechos posteriores a revelar

Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General

Ing. Hugo Mejía
Contador General