

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIAL E INDUSTRIAL MALONY S.A. ("la Compañía"), fue constituida el 15 de marzo de 1978 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Su actividad principal consiste en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en Velez 1102 y la Calle Quito.

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

Situación Económica del País:

Durante el año 2018, el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos (EEUU), un riesgo país que aumentó casi 200 puntos, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo Gobierno, implementaron el proyecto de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" para minimizar los efectos adversos de las a las situaciones mencionadas precedentemente, buscando mejorar la recaudación fiscal durante para el ejercicio económico 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generen un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

ESPACIO EN BLANCO

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha y no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y realización de los importes en libros de los activos o la determinación del correcto importe para la cancelación y clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha en el curso normal de sus operaciones.

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha y no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y realización de los importes en libros de los activos o la determinación del correcto importe para la cancelación y clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha en el curso normal de sus operaciones.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

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

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación. Durante el año 2018, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros de la Compañía.

2.5 Propiedades

Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

El costo de los elementos de propiedades comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran.

Solo se capitalizan aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se deprecian desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal.

Modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente. Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios, se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de Propiedades. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Retiro o venta de propiedades.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

2.6 Gastos

Se registran al costo histórico y 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.

2.7 Compensación de saldos y transacciones

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

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad 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 resultados.

3. PROPIEDADES

	31/12/18	31/12/17
Costo	346,512	236,539
Depreciación acumulada	-	(12,576)
Total	346,512	223,963

Durante el año 2018, la Compañía determinó y registro revalor de propiedades tomando como base el valor comercial indicado en certificado de avalúos y registro de predio urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. El avalúo del solar y de construcción ascienden S\$186,278 y US\$160,234, respectivamente. El incremento del valor de la propiedad fue reconocido en los otros resultados integrales en cuenta de resultados acumulados.

4. PATRIMONIO

4.1 Capital social.- Consiste en 800 acciones ordinarias de un valor nominal unitario de US\$1.00 dólar, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho por dividendos.

4.2 Aporte para futura capitalización.- Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital social de la Compañía.

4.3 Reservas.- Un resumen es como sigue:

En US\$	dólares
850	
400	
Total	1,250

Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativo- Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

4.4 Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Déficit acumulado	(1,435)	(38)
Revalorización de propiedades	209,794	87,244
Total	208,359	87,206

5. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (Abril 8 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

6. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 12 de Marzo del 2019 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los accionistas sin modificaciones adicionales.