

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estados Financieros

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

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

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:

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En el ejercicio económico 2016 la entidad no estuvo sujeta a auditoría externa obligatoria.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, descritas en la nota 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 de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los 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 Aidaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhnay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.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, debida 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 las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o 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@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.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 de 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 NIA 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:

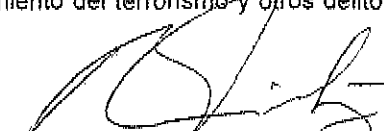
De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Dichas normas requieren que 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 auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.



Guayaquil - Ecuador, 16 de marzo de 2018
RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhnay 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@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhnay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

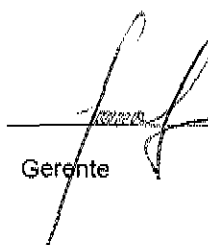
INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

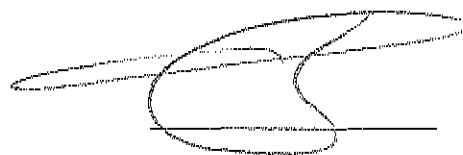
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	4,863.50	4,539.02
Cuentas por cobrar clientes (nota 2)	940.00	-
Activos por impuestos corrientes (notas 2 y 5)	2,647.91	2,107.65
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8,451.41	6,646.67
 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 6)	 31,300.00	 38,500.00
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO (notas 2 y 7)	595,187.44	602,607.64
TOTAL ACTIVO	634,938.85	647,754.31

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 8)	40,719.61	41,585.77
Beneficios a empleados corrientes (notas 2 y 9)	687.50	335.40
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 10)	43.34	40.48
TOTAL PASIVO CORRIENTE	41,450.45	41,961.65
PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO (notas 2 y 11)	189,896.04	173,260.91
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (notas 2 y 12)	97,260.95	98,700.59
TOTAL PASIVO	328,607.44	313,923.15

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Reserva de capital	84.15	84.15
Resultados acumulados	13,546.08	30,428.33
Resultados años anteriores NIIF	319,000.93	319,000.93
Resultado del ejercicio	-27,499.75	-16,882.25
TOTAL PATRIMONIO	306,331.41	333,831.16

PASIVO CONTINGENTE (nota 14)

-

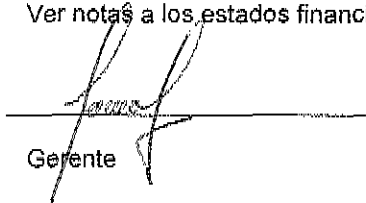
-

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

634,938.85

647,754.31

Ver notas a los estados financieros

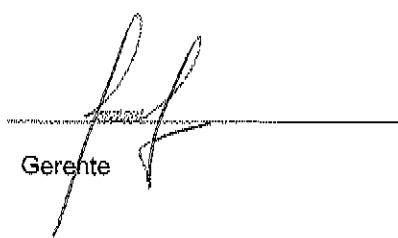

Gerente
Contador

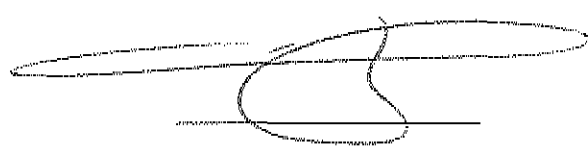
INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Ingresos de actividades ordinarias (nota 2)	6,753.60	11,356.82
<u>Gastos</u>		
Gastos operacionales	35,692.99	29,483.21
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-28,939.39	-18,126.39
Impuesto a la renta causado (nota 14)	-	-195.50
Impuesto a la renta diferido (notas 2 y 12)	1,439.64	1,439.64
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-27,499.75</u>	<u>-16,882.25</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente

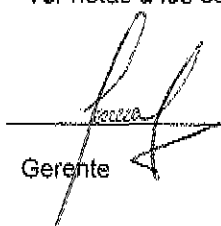

Contador

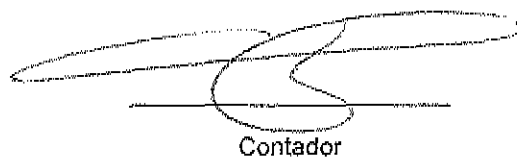
INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

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

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	84.15	84.15
Saldo final	84.15	84.15
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	30,428.33	-58,603.72
Transferencia de resultado del ejercicio	-16,882.25	-15,181.55
Transferencia de resultados años anteriores NIIF	-	104,213.60
Saldo final	13,546.08	30,428.33
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	319,000.93	423,214.53
Transferencia a resultados acumulados	-	-104,213.60
Saldo final	319,000.93	319,000.93
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-16,882.25	-15,181.55
Transferencia a resultados acumulados	16,882.25	15,181.55
Resultado antes de impuesto a la renta	-28,939.39	-18,126.39
Impuesto a la renta causado (nota 14)	-	-195.50
Impuesto a la renta diferido (nota 12)	1,439.64	1,439.64
Saldo final	-27,499.75	-16,882.25
TOTAL	<u><u>306,331.41</u></u>	<u><u>333,831.16</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	5,813.60	61,459.08
Efectivo pagado a proveedores	<u>-5,491.98</u>	<u>-18,889.87</u>
Efectivo generado de las operaciones	321.62	42,569.21
Impuestos retenidos / pagados	<u>2.86</u>	<u>-161.83</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	324.48	42,407.38
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 6)	<u>-</u>	<u>-40,000.00</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-</u>	<u>-40,000.00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	324.48	2,407.38
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al inicio del período	<u>4,539.02</u>	<u>2,131.64</u>
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al final del período (nota 4)	<u><u>4,863.50</u></u>	<u><u>4,539.02</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

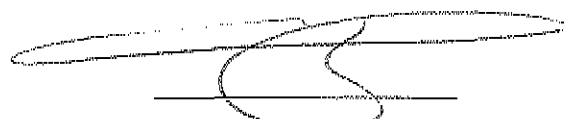
INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

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

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-28,939.39	-18,126.39
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo (nota 6)	7,200.00	4,200.00
Depreciación de propiedades de inversión (nota 7)	7,420.20	7,420.20
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-14,319.19	-6,506.19
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-940.00	-
Aumento en activos por impuestos corrientes	-540.26	-713.02
Disminución/aumento en cuentas por pagar y otros	-866.16	39,942.13
Aumento/disminución en beneficios a empleados	352.10	-313.84
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	16,635.13	10,160.13
Impuestos retenidos / pagados	2.86	-161.83
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	324.48	42,407.38

Ver notas a los estados financieros


Gerente


Contador

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad se constituyó mediante escritura pública el 24 de agosto de 1979, ante la Notaría Primera del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de noviembre de 1979, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta de bienes inmuebles y a la administración de toda clase de bienes raíces.

2. POLÍTICAS 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, 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 Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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 se expresan 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 al efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

La entidad no realiza la provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

f. Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración de la entidad, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

g. Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo, se valoran inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil. Los costos de mantenimiento y reparación menores, se cargan a las operaciones del año.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

h. Propiedades de inversión, neto

La entidad reconoce como propiedades de inversión a aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

i. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

j. Beneficios a empleados

El pasivo de obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos períodos de servicio. El gasto y la obligación de la entidad de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los períodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador.

En el año 2017, la entidad tuvo dos empleados en relación de dependencia y el costo de realizar un estudio actuarial es mayor que su beneficio, pero se espera que para el ejercicio económico 2018, realicen el estudio actuarial correspondiente.

k. Participación de empleados en las utilidades

La entidad debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

l. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

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 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.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Se lo calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas vigentes de acuerdo a las normativas legales del país aprobadas en la fecha del estado financiero y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se compensan si y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuesto diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

m. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la entidad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad.

n. Reserva legal

En función y de conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor al diez por ciento (10%), destinado a la reserva legal, hasta que éste alcance el cincuenta por ciento (50%) del capital. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

o. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad puede otorgar. Los ingresos ordinarios de la entidad son procedentes del alquiler de los bienes inmuebles.

p. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio de devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

q. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de diciembre de 2017, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas pero no vigentes son:

- 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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

- 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 2017, fue de -0.20%

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

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Caja	U.S.\$	56.05	62.55
Bancos a)		4,807.45	4,476.47
TOTAL	U.S.\$	4,863.50	4,539.02

a) La totalidad de la cuenta corresponde a bancos locales.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 14)	U.S.\$	540.26	908.52
Crédito tributario de años anteriores (nota 14)		2,107.65	1,199.13
TOTAL	U.S.\$	2,647.91	2,107.65

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 540.26 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 2,107.65, no fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2017. Ver nota 14.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2017, son como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Vehículos	U.S.\$	67,000.00	-	67,000.00
Menos:				
Depreciación acumulada		28,500.00	7,200.00	35,700.00
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	38,500.00	-7,200.00	31,300.00

Los vehículos se deprecian a 20 años bajo el método de línea recta.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Terrenos	U.S.\$	103,031.28	-	103,031.28
Edificios		544,151.32	-	544,151.32
		647,182.60	-	647,182.60
Menos:				
Depreciación acumulada		44,574.96	7,420.20	51,995.16
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	602,607.64	-7,420.20	595,187.44

Los edificios se deprecian a 66 años bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores	U.S.\$	523.88	-
Acreedores varios		40,000.00	41,470.00
Aportes IECE - SETEC		162.00	79.06
Préstamos quirografarios		33.73	36.71
TOTAL	U.S.\$	40,719.61	41,585.77

9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		SALDO 31/12/2016	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2017
Décimatercera remuneración	U.S.\$	30.40	718.00	750.10	62.50
Décimacuarta remuneración		305.00	437.50	757.50	625.00
Vacaciones		-	186.38	186.38	-
Fondo de reserva		-	374.13	374.13	-
TOTAL	U.S.\$	335.40	1,716.01	2,068.11	687.50

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	906.91	906.91	-
Retención en la fuente del IVA		40.48	63.99	46.51	23.00
Retención en la fuente del impuesto a la renta		-	41.39	61.73	20.34
TOTAL	U.S.\$	40.48	1,012.29	1,015.15	43.34

11. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>PRÉSTAMOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
<u>RELACIONADA POR PAGAR</u>					
<u>LARGO PLAZO</u>					
José De Prati Cavanna	U.S.\$	173,260.91	-	16,635.13	189,896.04

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

Los préstamos realizados durante el año 2017 no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Edificios	U.S.\$	<u>97,260.95</u>	<u>98,700.59</u>

Diferencias temporarias

El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	121,345.00
Año 2011	-5,802.00
Año 2012	-6,334.00
Año 2013	-6,193.19
Año 2014	-1,435.94
Año 2015	-1,439.64
Año 2016	-1,439.64
Año 2017	<u>-1,439.64</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>97,260.95</u>

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está conformado de la siguiente manera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Borges De Prati Aldo Xavier	1,902	95.10	0.40	760.80
Astitropic S. A.	98	4.90	0.40	39.20
TOTAL	<u>2,000</u>	<u>100.00</u>		<u>800.00</u>

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$ -28,939.39	-18,126.39
Más:		
Gastos no deducibles locales	7,441.78	7,432.16
Base imponible	-21,497.61	-10,694.23
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto causado	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	195.50
Impuesto a la renta causado	-	195.50
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 5)	540.26	908.52
Crédito tributario de años anteriores (nota 5)	2,107.65	1,394.63
Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 5)	U.S.\$ -2,647.91	-2,107.65

Los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio económico 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 16 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

16. NEGOCIO EN MARCHA

La entidad en los últimos años no ha generado ingresos suficientes para cubrir los gastos operacionales, 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 mayores ingresos a medida que la situación económica del país mejore, cumpliendo con todas sus obligaciones legales.

17. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, cuenta con dos trabajadores en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2017.

18. PROPIEDAD INTELECTUAL

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