

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, para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, vigentes a la fecha.

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

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

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

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

En cuanto a su estrategia de transición, INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ha optado por no reexpresar los periodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del periodo

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Al 1 de enero de 2018, no existían en INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

e. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros, clasificados como costo amortizados ya que son mantenidas con el fin de cobrar flujos de efectivos contractuales en fechas específicas que constituyen pagos del capital más los intereses, que se originan básicamente por la venta de bienes y servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

g. Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo, se valoran 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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Propiedades de inversión

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. 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, cuya base de vida útil de edificios es de 80 años.

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 proveedores y otros

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

j. Participación a Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo la entidad debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del período en el que se originan.

k. Impuestos a las ganancias

Los impuestos 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 cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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, al 31 de diciembre de 2018 se utilizó el 22% de impuesto a la renta para calcular el impuesto a la renta diferido.

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.

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.

I. Beneficios a empleados a largo plazo

La provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año o a otros resultados integrales, de acuerdo con el estudio actuarial que considera a todos los empleados que se han ganado el derecho a este beneficio.

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.

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 entidad o empleador.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

n. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, provienen de los de arrendamientos. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control del servicio, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

o. Costos y Gastos

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

p. Provisiones

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

q. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- 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.

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

- 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.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

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 2018, fue de 0.27%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Caja	U.S.\$	49.97	56.05
Bancos a)		4,159.07	4,807.45
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>4,209.04</u>	<u>4,863.50</u>

a) La totalidad de la cuenta corresponde a cuenta corriente mantenida en el Banco Guayaquil S. A.

5. CUENTAS POR COBRAR-CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Clientes	U.S.\$	5,358.00	940.00
Menos:			
Provisión para créditos incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>5,358.00</u>	<u>940.00</u>

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con facturación de servicios.

La entidad no hizo provisión de créditos incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 18)	U.S.\$	-	540.26
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)		-	2,107.65
TOTAL	U.S.\$	<u>-</u>	<u>2,647.91</u>

2018

El crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 2,647.91 fue compensado en la conciliación tributaria del año 2018 la cantidad de U.S.\$ 2,323.58 y la diferencia por U.S.\$ 324.33 se dio de baja, porque ya no se podía compensar.

2017

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. 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 2018, son como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>COMPRA</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
Vehículos	U.S.\$	67,000.00	125,000.00	-27,000.00	165,000.00
Menos:					
Depreciación acumulada		35,700.00	14,589.78	-24,300.00	25,989.78
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>31,300.00</u>	<u>110,410.22</u>	<u>-2,700.00</u>	<u>139,010.22</u>

Uno de los vehículos se deprecia a 8 años y el otro a 10 años bajo el método de línea recta, de acuerdo a la política de la compañía.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
Terrenos	U.S.\$	103,031.28	-	103,031.28
Edificios		544,151.32	-	544,151.32
		<u>647,182.60</u>		<u>647,182.60</u>
Menos:				
Depreciación acumulada		51,995.16	7,420.20	59,415.36
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	<u>595,187.44</u>	<u>-7,420.20</u>	<u>587,767.24</u>

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

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de los activos por impuestos diferidos, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Amortización pérdida tributaria	U.S.\$	<u>11,003.21</u>	<u>-</u>

Inmobiliaria S. A. Almar Salmar en el año 2018 reconoce el activo por impuesto diferido originado por perdidas de años anteriores, así:

		<u>BASE</u>	<u>Impuesto Diferido</u>
Pérdida sujeta a amortización 2014	U.S.\$	14,255.24	3,136.15
Pérdida sujeta a amortización 2015		8,864.01	1,950.08
Pérdida sujeta a amortización 2016		10,694.23	2,352.73
Pérdida sujeta a amortización 2017		21,497.61	4,729.47
Pérdida acumulada sujeta a amortización / activo por impuesto diferido			<u>12,168.44</u>
Amortización de pérdida 2018 (nota 18)			<u>-1,165.23</u>
TOTAL	U.S.\$		<u>11,003.21</u>

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Art. 11.- Pérdidas.- Las sociedades, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al efecto se entenderá como utilidades o pérdidas las diferencias resultantes entre ingresos gravados que no se encuentren exentos menos los costos y gastos deducibles.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de la pérdida acumulada durante los últimos cinco ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de actividades.

No se aceptará la deducción de pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, cuando la transacción tenga lugar entre partes relacionadas o entre la sociedad y el socio o su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o entre el sujeto pasivo y su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR</u>
Astitropic S. A.(a)	1	0.001	1.00	U.S.\$ <u>1.00</u>

En el año 2018 se hace el reconocimiento de la inversión en Astitropic S. A.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Proveedores	U.S.\$	-	523.88
Acreedores varios		800.00	40,000.00
Aporte personal		72.95	162.00
Préstamos quirografarios		92.93	33.73
TOTAL	U.S.\$	<u>965.88</u>	<u>40,719.61</u>

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
Décimatercera remuneración	U.S.\$	62.50	770.16	771.96	64.30
Décimacuarta remuneración		625.00	772.00	790.30	643.30
Aporte patronal, SECAP IECE		-	1,031.78	1,125.58	93.80
Fondo de reserva		-	738.54	738.54	-
Participación trabajadores (nota 18)		-	-	2,369.11	2,369.11
TOTAL	U.S.\$	687.50	3,312.48	5,795.49	3,170.51

En el año 2018, la entidad tuvo dos empleados en relación de dependencia y el costo de realizar el estudio actuarial es mayor a que su beneficio, pero se espera que para el ejercicio económico 2019, realicemos el estudio actuarial correspondiente.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	942.06	1,026.00	83.94
Retención en la fuente del IVA		23.00	149.91	126.91	-
Retención en la fuente del impuesto a la renta		20.34	114.59	98.25	4.00
Impuesto a la renta a pagar (nota 18)		-	2,563.94	3,495.69	931.75
TOTAL	U.S.\$	43.34	3,770.50	4,746.85	1,019.69

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

<u>RELACIONADA POR PAGAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
		<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	
<u>LARGO PLAZO</u>				
Aldo Borges De Prati	U.S.\$ 189,896.04	-	126,335.76	316,231.80

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 de los accionistas no tienen contrato donde estipule fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, otros.

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por pagar largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Depósitos en garantía	U.S.\$	2,016.00	-

Corresponde a depósitos en garantía por el arrendamiento del local número 6 ubicado en el Centro Comercial La Rotonda al Señor Edwin Montero.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Edificios	U.S.\$	<u>95,821.31</u>	<u>97,260.95</u>

Diferencias temporarias

El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de diciembre de 2018, 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	-1,439.64
Año 2018	-1,439.64
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>95,821.31</u>

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado de la siguiente manera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR</u> <u>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

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	U.S.\$ 15,794.06	-28,939.39
Menos:		
Participación trabajadores (nota 12)	2,369.11	-
Amortización de pérdidas (nota 9)	5,296.50	-
	<hr/> 8,128.45	<hr/> -
Más:		
Gastos no deducibles locales	7,761.05	7,441.78
Utilidad gravable	15,889.50	-21,497.61
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto causado	3,495.69	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	240.36	-
<hr/>		
Impuesto a la renta causado (nota 13)	3,495.69	-
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	240.36	-
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 6)	-	540.26
Crédito tributario de años anteriores (nota 6)	2,323.58	2,107.65
	<hr/> 2,323.58	<hr/> 2,107.65
Impuesto a la renta a pagar / saldo a favor	U.S.\$ <u>931.75</u>	<u>-2,647.91</u>

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los estados financieros de INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Otros ingresos	U.S.\$	<u>52,301.00</u>	<u>-</u>

Corresponde a la ganancia por la venta de vehículos.

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2018, y la fecha del informe de los auditores externos el 21 de marzo 2019, 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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros

21. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, cuenta con dos trabajadores en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2018.

22. 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.