

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

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 período

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.

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).

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 período 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 período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

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	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Valor razonable con cambio en resultados

Detenore 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".

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 medirá 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.

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 esta 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.

Los equipos y vehículos que mantiene para el desarrollo de su actividad, se deprecian con una vida útil de 8 y 10 años.

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 periodo 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.

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.

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.

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.

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 período 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, 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).

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2019, fue de -0.07%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27
2019	-0.07

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Caja	U.S.\$	-	49.97
Bancos a)		6,202.18	4,159.07
TOTAL	U.S.\$	6,202.18	4,209.04

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

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR-CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Clientes	U.S.\$	7.406.00	5.358.00
Menos:			
Provisión para créditos incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>7.406.00</u>	<u>5.358.00</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%.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	<u>516.88</u>	<u>580.00</u>

Corresponden a intereses por cobrar por U.S.\$ 296.88 y cuentas por cobrar a empleados por U.S.\$ 220.00

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Crédito tributario periodo actual (nota 20)	U.S.\$	343.67	-

El anticipo del impuesto a la renta pagado por U.S.\$ 1,747.78 fue compensado en la conciliación tributaria del año 2019 con el impuesto a la renta causado por U.S.\$ 1,404.11, quedando un saldo a favor por U.S.\$ 343.67.

8. 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 2019, son como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO 31/12/2018</u>	<u>COMPRA</u>	<u>SALDO 31/12/2019</u>
Vehículos	U.S.\$	165,000.00	-	165,000.00
Menos:				
Depreciación acumulada		25,989.78	15,527.28	41,517.06
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	139,010.22	-15,527.28	123,482.94

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 entidad.

El gasto de depreciación es por U.S.\$ 15,527.28.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>
Terrenos	U.S.\$	103,031.28	-	-19,841.75	83,189.53
Edificios		544,151.32	-	-46,297.41	497,853.91
		647,182.60	-	-66,139.16	581,043.44
Menos:					
Depreciación acumulada		59,415.36	7,272.89	-5,594.76	61,093.49
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	587,767.24	-7,272.89	-60,544.40	519,949.95

La entidad realizó la venta del local # 6 ubicado en el C.C. La Rotonda en el sector Kennedy en el mes de octubre del 2019, la venta fue por U.S.\$ 97,650.00 cancelado en efectivo, la utilidad en venta de los bienes fue por U.S.\$ 37,105.00.

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

El gasto de depreciación es por U.S.\$ 7,272.89.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de los activos por impuestos diferidos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Amortización pérdida tributaria	U.S.\$	9,032.29	11,003.21

Inmobiliaria S. A. Almar Salmar en el año 2019 reconoce el activo por impuesto diferido originado por perdidas de años anteriores por U.S.\$ 1,970.96, 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
Amortización de pérdida 2018		-5,296.50	-1,165.23
Pérdida acumulada sujeta a amortización / activo por impuesto diferido		50,014.59	11,003.21
Amortización de pérdida 2019 (nota 19)			-1,970.96
Ajuste			0.04
TOTAL	U.S.\$	9,032.29	11,003.21

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 periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada periodo 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.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Astitropic S. A.	U.S.\$	1.00	1.00

El detalle de la inversión en asociadas es la siguiente:

<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.\$	1.00

12. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Inversión Bancó de Guayaquil S. A.	U.S.\$	95,000.00	*

Con fecha 15 de octubre de 2019 se realizó la inversión por la Póliza No. 001-800062 en la institución financiera Banco de Guayaquil S. A., la inversión fue en efectivo.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Proveedores locales	U.S.\$	231.00	-
Acreedores varios		632.57	800.00
Aporte personal		74.47	72.95
Préstamos quirografarios		56.92	92.93
TOTAL	U.S.\$	<u>994.96</u>	<u>965.88</u>

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

		<u>SALDO</u>			<u>SALDO</u>
		<u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>31/12/2019</u>
Décimatercera remuneración	U.S.\$	64.30	786.66	788.04	65.68
Décimacuarta remuneración		643.30	786.00	867.07	722.37
Aporte patronal SECAP IECE		93.80	1,146.95	1,148.88	95.73
Vacaciones		-	-	788.04	788.04
Participación trabajadores (nota 20)		2,369.11	2,369.11	-	-
TOTAL	U.S.\$	3,170.51	5,090.72	3,592.03	1,671.82

En el año 2019, la entidad tuvo dos empleados en relación de dependencia y el costo de realizar el estudio actuarial es mayor a que su beneficio, hasta la fecha no se ha realizado el estudio actuarial correspondiente.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>
Impuesto al valor agregado	U S \$	83.94	1,279.43	1,195.49	-
Retención en la fuente del IVA		-	1.85	1.85	-
Retención en la fuente del impuesto a la renta		4.00	93.58	93.78	4.20
Impuesto a la renta a pagar (nota 19)		931.75	2,335.86	1,404.11	-
TOTAL	U S \$	1,019.69	3,710.72	2,695.23	4.20

16. PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

<u>RELACIONADA POR PAGAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>PRÉSTAMOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>
<u>LARGO PLAZO</u>					
Aldo Borges De Prati	U S \$	316,231.80	98.46	23,109.85	339,243.16

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, garantías.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por pagar largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Depósitos en garantía	U.S.\$ <u>2,016.00</u>	<u>2,016.00</u>

Corresponde a depósitos en garantía por el arrendamiento del local número 6 ubicado en el Centro Comercial La Rotonda al Señor Edwin Montero, dicho local fue vendido en el mes de octubre del 2019.

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	SALDO 31/12/2019	SALDO 31/12/2018
Edificios	U.S.\$ <u>95,800.30</u>	<u>95,821.31</u>

Diferencias temporarias

El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	VALOR U.S.\$
Saldo al 31 de diciembre de 2010	121,345.00
Año 2011	-5,802.00
Año 2012	-6,334.00
Año 2013	-8,193.19
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
Año 2019	<u>-21.01</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>95,800.30</u>

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está conformado de la siguiente manera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

<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
Astropic S. A.	98	4,90	0,40	39,20
TOTAL	2.000	100,00		800,00

Los accionistas de la entidad, son de nacionalidad ecuatoriana.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

20. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2019</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	U.S.\$ -3,145.30	15,794.06
Menos:		
Participación trabajadores (nota 13)	-	2,369.11
Amortización de pérdidas (nota 9)	2,127.44	5,296.50
	<u>-5,272.74</u>	<u>8,128.45</u>
Más:		
Gastos no deducibles locales	11,655.06	7,761.05
Utilidad gravable	6,382.32	15,889.50
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto causado	1,404.11	3,495.69
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	240.36
<hr/>		
Impuesto a la renta causado (nota 14)	1,404.11	3,495.69
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado (nota 5)	1,747.78	240.36
Crédito tributario de años anteriores	-	2,323.58
	<u>-1,747.78</u>	<u>2,323.58</u>
Saldo a favor / impuesto a la renta a pagar	U.S.\$ <u>-343.67</u>	<u>931.75</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 2019. 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.

21. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2019</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
Otros ingresos	U.S.\$	<u>38,589.98</u>	<u>52,301.00</u>

Otros ingresos por U.S.\$ 38,589.98 incluye: intereses financieros por U.S.\$ 1,484.38 y ganancias por la venta del local # 5 del C.C. La Rotonda por U.S.\$ 37,105.60 (Ver nota 9).

22. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha del informe de los auditores externos, se produjo el siguiente evento:

El coronavirus COVID-19, fue declarado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud, lo que ha impactado a la economía mundial, ya que la medida de aislamiento social para frenar el virus, implica que temporalmente cierren aeropuertos, puertos marítimos, transporte terrestre, transporte marítimo y fluvial; las operaciones de comercio internacional de las empresas privadas, públicas, entidades del sector público, organizaciones sin fines de lucro se han disminuido o cerrado temporalmente, afectando al comercio e impactando a nivel mundial a toda la cadena de suministro de bienes y servicios.

En el Ecuador, mediante el Suplemento del Registro Oficial No. 160, 12 de Marzo 2020, se declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población; y, en el Suplemento del Registro Oficial No. 163, 17 de Marzo 2020 se decreta el ESTADO DE EXCEPCIÓN POR CALAMIDAD PÚBLICA EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL POR CASOS DE COVID-19 con lo cual se suspende el ejercicio del derecho libertad de tránsito y libertad de asociación y reunión, a la población ecuatoriana; todo esto afecta a las operaciones de las empresas impactando a la situación financiera, al resultado de ejercicio y a los flujos de efectivo cuyo impacto no es factible medirlo en los actuales momentos pero que se van a ver reflejados en el transcurso del tiempo a medida que las empresas vayan reconociendo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, la pérdida de valor de sus activos, tales como pérdida crediticia esperada, valor neto de realización de inventarios, depreciación de las propiedades, planta y equipos, deterioro de activos, pérdida en el valor de instrumentos financieros e instrumentos de patrimonio, arrendamientos, etc.

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR

Notas a los Estados Financieros, continuación

23. CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL

El Registro Oficial Suplemento No 111 del martes 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que en el Capítulo III, Art 56, creo la Contribución única y Temporal, a través de la cual las sociedades que realicen actividades económicas y que han generado ingresos gravado iguales o superiores a U.S.\$ 1,000,000.00 en el ejercicio fiscal 2018, pagará una contribución única y temporal en los ejercicios 2020, 2021 y 2022, de acuerdo a la siguiente tabla.

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

La entidad en base a la Ley antes indicada no está obligada al pago de la contribución única y temporal, porque sus ingresos gravados del ejercicio fiscal 2018, fueron inferiores a U.S.\$ 1,000,000.00.

24. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

INMOBILIARIA S. A. ALMAR SALMAR, cuenta con dos trabajadores en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2019.

25. 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.