

# **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

### **1. Información sobre la Compañía**

INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA fue constituida en Guayaquil, provincia del Guayas – Ecuador, según Resolución de la Superintendencia de Compañías el 14 de enero de 1983, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 27 de enero del 1983.

La compañía tiene su domicilio fiscal en el cantón Guayaquil, en la calle Víctor Manuel Rendón No. 420 y General Córdova condominio Vimareca Piso 1 Oficina 1-R, la compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyente No. 0990618585001.

La actividad principal de la Compañía es Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

A la fecha de este informe, la administración de la Compañía no tiene razones para creer que exista una incertidumbre significativa que evite continuar con sus operaciones y cancelar sus pasivos cómo y cuándo estos vencen.

### **2. Bases de presentación**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYME's.

Para la Compañía éstos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF para las PYME's. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la sección 35 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" en la preparación de estos estados financieros.

En la nota 17 a los estados financieros, se provee una explicación de los efectos que la adopción de NIIF para las PYME's tuvo sobre el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Accionistas de la Compañía con fecha 13 de Abril del 2018.

#### **b. Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

#### **c. Moneda funcional y de presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", Ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las

# **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 1 de enero del 2016, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

### **d. Uso de estimados y juicios**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, para propósitos de transición a las NIIF para las PYME's, a menos que otro criterio sea indicado.

#### **a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

#### **b. Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros no derivados**

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalentes de efectivo, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y por pagar.

#### **b.i. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **b.ii. Préstamos y partidas por cobrar**

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar.

#### **Pasivos Financieros no Derivados**

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: préstamos o créditos a corto y largo plazo, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

#### **Acciones Comunes**

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

#### **c. Propiedades y equipos**

##### **c.i. Reconocimiento y Medición**

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes para determinar el valor a asegurar; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Cuando partes de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

##### **c.ii. Reclasificación a propiedades de inversión**

Las propiedades que no son ocupadas por la Compañía en sus operaciones son reclasificadas a propiedades de inversión y se valorizan a su valor razonable. Un aumento en el valor en libros de las propiedades de inversión se reconoce en el patrimonio incrementando el superávit de revaluación, siempre que no corresponda a la reversión de pérdidas por deterioro reconocidas previamente. Las pérdidas se reconocen directamente en resultados, cuando no existen importes relacionados con dichos bienes en el superávit por revaluación dentro del patrimonio.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

#### c.iii. Depreciación

La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos, en función de un análisis técnico efectuado por un perito independiente.

Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Infraestructura	Entre 20 y 25 años
Maquinarias y equipos	Entre 10 y 20 años
Equipos de computación	Entre 1 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 5 y 10 años
Vehiculos	<u>Entre 5 y 10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

#### d. Activo biológico

Por ser una actividad distinta a la agricultura, estos estados financieros no reflejan activos biológicos.

#### e. Deterioro

##### e.i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la restructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la restructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

#### **e.ii. Activos no Financieros**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, propiedades de inversión e impuesto diferido activo, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

# **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

### **f. Beneficios a Empleados**

#### **f.i. Beneficios a corto plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

#### **f.ii. Beneficios por terminación**

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminada la relación contractual con los empleados.

#### **f.iii. Participación de trabajadores en las utilidades**

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

### **g. Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

#### **h. Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos**

Los ingresos provenientes de la venta de servicio en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta. En el caso de ventas, la transferencia generalmente ocurre al momento de la entrega de los productos en las instalaciones del comprador y/o cuando este último recoge de las instalaciones de la Compañía los productos.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

#### **i. Ingresos financieros y costos financieros**

Los ingresos financieros están compuestos básicamente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

#### **j. Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferida es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

#### **4. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas pero aún no de aplicación efectiva**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2013, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Ninguna de estas normas tendrá un efecto sobre los estados financieros de la Compañía, con excepción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la cual será obligatoria para los estados financieros de la Compañía para el año 2013 y podría cambiar la clasificación y la valorización de los activos financieros. La Compañía no piensa adoptar esta norma en forma anticipada y el alcance del impacto no ha sido determinado.

#### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

# INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja General	200.00	200.00
	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar no relacionadas	16,697.00	15,329.10
<b>Total</b>	<b>16,697.00</b>	<b>15,329.10</b>

Los créditos asignados.

## 7. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios y Otros Inmuebles</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:			
Saldos al 1 de enero del 2016	974.96	12,969.73	13,944.69
Adiciones	0.00	0.00	0.00
Saldos al 31 de diciembre del 2016	974.96	12,969.73	13,944.69
Adiciones	0.00	0.00	0.00
Bajas y ventas	0.00	0.00	0.00
Saldos al 31 de diciembre del 2017	974.96	12,969.73	13,944.69
Depreciación acumulada:			
Saldos al 1 de enero del 2016	373.22	1,100.00	1,473.22
Bajas	0.00	0.00	0.00
Gasto depreciación del año	0.00	0.00	0.00
Saldos al 31 de diciembre del 2016	373.22	1,100.00	1,473.22
Gasto depreciación del año	0.00	0.00	0.00
Bajas por Ventas	0.00	0.00	0.00
Saldos al 31 de diciembre del 2017	373.22	1,100.00	1,473.22
Valor en libros neto:			
Al 1 de enero del 2016	1,348.18	14,069.73	15,417.91
Al 31 de diciembre del 2016	1,348.18	14,069.73	15,417.91
Al 31 de diciembre del 2017	1,348.18	14,069.73	15,417.91

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

#### **8. Administración de riesgo financiero**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

##### **5. i. Marco de Administración de Riesgos**

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

##### **5. ii. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la Compañía.

##### **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito no se ve afectada porque la venta casi el 90% es al contado a nivel nacional, lo cual no origina una concentración de riesgo de crédito, sobre el cual no maneja políticas de cobro que garantizan el pago de sus clientes.

Las ventas del periodo se hayan efectuado con su principales clientes a nivel nacional aproximadamente más de 10 años y nunca se han originados pérdidas.

La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se han identificado.

##### **5. iii. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes disponibles en caja y bancos para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 60 días, esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

#### **5. iv. Riesgo de mercado**

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta en las política internas y variación en los precios del combustible localmente, y las tasas de interés que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

#### **5. v. Riesgo Operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originada de una amplia variedad de causas asociadas con el personal, la tecnología e infraestructura de la compañía, y con factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de los costos, y de limitar procedimientos de control que registran la iniciativa y la creatividad.

#### **5. vi. Capital**

Constituido por US\$801 (ochocientos una dólares), dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, totalmente pagadas.

#### **5. vii. Reservas Legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### **5. viii. Administracion de capital**

La política de la compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. La compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de los dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA VIMARECA CA

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2017, 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

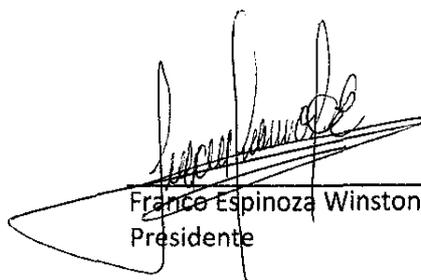
los incentivos tributarios que recibe la compañía. No hubo cambios en el enfoque de la compañía para la administración de capital durante el año; tampoco existe un plan de compra-venta de acciones definido.

#### 9. Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de la emisión de este informe no se han producido otros hechos que pueden afectar la presentación de estos estados financieros.



Félix Manuel Barrera García  
Contador



Franco Espinoza Winston Adolfo  
Presidente