

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Karinaca S. A. (Precari) (la Compañía) fue constituida el 30 de abril de 1986 en Guayaquil. Tiene por objeto la administración de bienes inmuebles, así como su compra, venta sean urbanos o rústicos, y efectuar todos los actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue autorizada el 10 de abril de 2018 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación. - La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2018 la NIIF 15 tiene vigencia; a partir de enero de 2019 entrará en vigencia la NIIF 16. En los primeros meses del año 2019 se efectuará una revisión total de las NIIF para las PYMES. Desde el 1 de enero de 2021 la NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar, principalmente, las cuales son registradas al costo. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Las propiedades son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener en el futuro ingresos, ya sea por la venta o por arrendamiento, y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por una empresa valuadora independiente, para ajustar a valor de mercado, de acuerdo con disposiciones de la Sección 17 Propiedades, planta y equipo. La Administración de la Empresa no considera necesario efectuar una nueva valuación.

Los años de vida útil estimada y su porcentaje de depreciación de las propiedades son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Inmuebles	20	5

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento son reconocidos en resultados cuando se realizan.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a terceras partes; por esa razón no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de alquiler. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

Crédito.- La Compañía no enfrenta riesgos debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta 30 días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila a sus clientes (terceras personas). Además, la Compañía realiza un monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones se realizan en dólares de los E. U. de A..

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras y tributarias, principalmente, a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS (Continuación)

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionista	5,299	-
Compañías relacionadas (ver Nota N)	12,006	8,771
Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,629)</u>	<u>(1,629)</u>
	15,676	7,142
	=====	=====

F. PROPIEDADES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	991,992	991,992
Venta de propiedad	<u>(3,235)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	988,757	991,992
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	28,873	28,873
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	28,873	28,873
	Neto	
	959,884	963,119
	=====	=====

G. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionista	7,750	-
Compañías relacionadas (ver Nota N)	18,169	19,532
Proveedores por servicios	<u>3,210</u>	<u>14,717</u>
	29,129	34,249
	=====	=====

H. CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

Representa valores recibidos de compañía relacionada, que no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses (ver Nota N).

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

I. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

J. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

K. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011 y publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de octubre de 2011, y que incluye:

Superávit por revalorización.- Corresponde a avalúo del tercer piso en inmueble denominado Edificio Joaquín Arias, ubicado en Eloy Alfaro # 231 y Alberto Reyna, realizado por una empresa valuadora independiente, de conformidad con la Sección 17 Propiedades, planta y equipo. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva facultativa.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

L. PERDIDAS ACUMULADAS

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable determinada en el respectivo ejercicio.

M. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta. En noviembre de 2017, el Gobierno Nacional decretó una rebaja del 40% del saldo por pagar del anticipo de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA KARINACA S. A. (PRECARI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

M. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

Durante el año 2017, el Servicio de Rentas Internas (S. R. I.) no determinó el monto del anticipo de impuesto a la renta que la Compañía debería cancelar.

A la fecha, la entidad tributaria no ha realizado la inspección contable correspondiente.

N. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2017, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuentas por pagar (corto plazo) a:	
Accionista (ver Nota G)	7,750
Compañías relacionadas (ver Nota G)	18,169
Cuentas por pagar (largo plazo) a:	
Accionista (ver Nota H)	1,909
Compañías relacionadas (ver Nota H)	654,419

O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 15,000,000.

P. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (11 de julio de 2018), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
