INMOBILIARIA VALMAR SA

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INMOBILIARIA VALMAR SA

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

ÍNDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 – 17

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	INMOBILIARIA VALMAR SA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de la compañía INMOBILIARIA VALMAR SA

Dictamen sobre los Estados Financieros

He auditado el balance general que se acompaña de la Compañía INMOBILIARIA VALMAR SA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA VALMAR SA al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA VALMAR SA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son

materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA VALMAR SA por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados por mí, ni por otro (s) auditor(es).

Mayo 27, 2018
RNA. NO. 1043
Guayaquil, Ecuador

Raúl Rodríguez
Auditor Independiente

INMOBILIARIA VALMAR SA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	**NOTAS**	**2017**	**2016**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	37,417	48,226
Cuentas por cobrar	5	24,936	25,111
Activos por impuesto corriente	6	19,154	19,154
Total activos corrientes		81,507	92,491
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Terrenos	7	649,240	6,117
Inversiones en acciones	8	719,439	689,259
Total activos no corrientes		1,368,679	695,376
TOTAL		1,450,186	787,867
PATRIMONIO			
Capital social	9	960	960
Reserva legal		480	480
Reserva Facultativa		139,637	119,007
Revalidacion de patrimonio		981,253	338,129
Reserva de capital		338,841	308,661
Resultados acumulados		(10,985)	20,630
TOTAL		1,450,186	787,867

Xavier Vallarino Márquez de la Plata
Gerente General

Ing. Ernesto Acuña Torres
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALMAR SA

Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2017	2016
VENTAS	10	42,095	42,095
Gastos de administración	11	(53,080)	(17,030)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(10,985)	25,065
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente		-	(4,435)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO		(10,985)	20,630

Xavier Vallarino Márquez de la Plata
Gerente General

Ing. Ernesto Acuña Torres
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALMAR SA
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit por Revalorización	Reserva de Capital	Resultados acumulados	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2015	**960**	**480**	**84,607**	**338,129**	**308,661**	**34,400**	**767,237**
Dividendos decretados	-	-	34,400	-	-	(34,400)	**(1,185)**
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	20,630	**(27,491)**
Saldo al 31 de diciembre del 2016	**960**	**480**	**119,007**	**338,129**	**308,661**	**20,630**	**787,867**
Ajustes	-	-	-	-	30,180	-	**(1,185)**
Revalorización Terreno	-	-	-	643,124	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	20,630	-	-	(20,630)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(10,985)	**(27,491)**
Saldo al 31 de diciembre del 2017	**960**	**480**	**139,637**	**981,253**	**338,841**	**(10,985)**	**1,450,186**

Xavier Vallarino Márquez de la Plata
Gerente General

Ing. Ernesto Acuña Torres
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALMAR SA

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Dividendos recibidos	42,095	42,095
Pagado a proveedores y otros	(52,904)	(21,751)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(10,809)	20,344
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Efecto neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(10,809)	20,344
Saldo al comienzo del año	48,226	27,882
SALDOS AL FIN DEL AÑO	37,417	48,226

Xavier Vallarino Márquez de la Plata
Gerente General

Ing. Ernesto Acuña Torres
Contador

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 31 de noviembre de 1969, , e inscrita mediante registro mercantil 172 en Guayaquil, provincia del guayas el 04 de febrero del 1969. Su actividad económica principal compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

2. BASE DE PRESENTACIÓN

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad, de acuerdo a la sección 30 Moneda Funcional de la Entidad en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros medidos a su valor razonable, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros

2.4 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente. Al respecto, la aplicación de las enmiendas no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

NIIF	Título
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativas de revelación
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

2.5 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Vigencia
Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones		
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas		
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pago basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.7 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización.

2.8 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.9 Terrenos

2.9.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de terreno se miden inicialmente por su costo.

El costo de Terreno comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.9.2 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, los Terrenos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor en caso de producirse.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociado a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian.

2.9.3 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo-*** Después del reconocimiento inicial, los Terrenos son registradas al costo menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.9.4 ***Retiro o venta de Terrenos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1 **Dividendos** - Se registran los dividendos recibidos proveniente de las inversiones mantenidas en instrumentos de patrimonio. Se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos.

2.11 Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros e instrumentos de patrimonio-

2.13.1 ***Activos financieros.-*** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a

partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "efectivo y equivalente al efectivo", "otros activos financieros", y "cuentas por cobrar".

Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.13.2 ***Instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía*** - Los instrumentos de patrimonio son clasificados como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus Terrenos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Impuesto a la renta corriente

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

3.3 Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración

Algunos de los activos y pasivos de la compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Administración de la Compañía determina las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible; y en ciertos casos del nivel 1 no se encuentran datos disponibles por lo cual, la compañía utiliza tasadores cualificados independientes para llevar a cabo la valoración. La comisión de valoración trabaja en estrecha colaboración con los peritos externos debidamente calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del mercado y el modelo. La Administración de la compañía evalúa, reporta y explica la causa de las fluctuaciones en el valor razonable al final de cada periodo sobro los valores razonables en los activos y pasivos.

4. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales por US$37,417 y US$ 48,226, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa valores por cobrar por US$24,936 y US$25111, respectivamente, los cuales no generan intereses y son otorgados a 30 días plazo o por un periodo anual.

6. IMPUESTOS

Activos por impuestos corrientes:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa crédito tributario proveniente de años anteriores por concepto de anticipo de Impuesto a la Renta por US$23,589.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente:

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el ingreso (gasto) por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2017	**2016**
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de Impuesto a la renta	(10,984)	25,065
Gastos no deducibles	11,900	10,031
Ingresos exentos	(42,095)	(42,095)
Gastos derivados de ingresos exentos	2,105	2,105
Pérdida Tributaria **(1)**	**(39,074)**	**(4,894)**
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo Calculado **(2)**	-	4,435
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados **(2)**	-	**4,435**

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2017, la compañía no determinó Anticipo de Impuesto a la Renta, ni Gasto del año por concepto de Impuesto a la Renta.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US$4,435; y no causó impuesto a la renta del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$4,435 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

7. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa terreno ubicado en el sector centro de la ciudad de Guayaquil por US$649,240 y US$6,117, respectivamente.

Con fecha 13 de septiembre del 2017, se elaboró la Valorización del terreno mediante Informe pericial elaborado por un consultor valuador independiente, determinando un Superávit de revaluación de US$643,124; el cual fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 23 de noviembre del 2017.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Compañías	Valor Nominal	...Diciembre 31,... 2017	2016
Inversiones en subsidiarias:			
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos SA (1)	0.01%	508,966	469,002
Inversancarlos S.A. (2)	0.01%	210,473	220,257
Total		**719,439**	**689,259**

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a las participaciones en acciones que mantiene Inmobiliaria Valmar S.A. en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos SA e Inversancarlos S.A., valoradas a US$1 cada una y en ambos casos equivalen el 0.01% del capital suscrito y pagado por la Compañía.

9. PATRIMONIO

Capital Social.-Al 31 de diciembre del 2017, el capital social está constituido por 960 acciones a un valor nominal de US$1.

Reserva Legal. – La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Lega un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía no está obligada a realizar el cálculo de la Reserva Legal, ya que alcanzó el 50% del Capital Social.

10. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía, fue como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2017	**2016**
Dividendos recibidos:		
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos SA	19,134	19,134
Inversancarlos S.A	22,079	22,079
Total	42,095	42,095

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración, fue como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2017	**2016**
Honorarios y servicios	31,000	968
Impuestos, tasas y Contribuciones	9,386	5,769
Otros gastos de operación	12,694	10,293
Total	53,080	17,030

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1. Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia de la compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

*12.1.1. **Riesgo de liquidez*** - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Alta Gerencia de la compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.2. ***Riesgo de capital*** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Gerencia de INMOBILIARIA VALMAR SA en mayo 27 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INMOBILIARIA VALMAR SA los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 27 de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.