

COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACION GENERAL

Compañía Inmobiliaria Valdez S.A. es una compañía legalmente constituida en el Ecuador el 30 de Agosto de 1971 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de Octubre de 1971.

El plazo de duración es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción.

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

El domicilio principal: Av. Joaquín Orrantia y Juan Tanca Marengo

Expediente No.: 5047

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de Cumplimiento - Los Estados Financieros (no consolidados) han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **Conciliación de Estados Financieros NEC a NIIF.**- Compañía Inmobiliaria Valdez S.A. realizó la opción anticipada de conversión de NEC a NIIF por coordinación de cifras con su controladora Cía. Azucarera Valdez para el año 2011 quedando omiso la solicitud a la Superintendencia de Compañías el permitir el ingreso de dichos Estados Financieros en la opción bajo conversión de Niif, razón por la cual estos ajustes se evidencian en la conciliación de Estados Financieros del periodo que se declara.

2.2 Base de Preparación - Los Estados Financieros de Compañía Inmobiliaria Valdez S.A han sido preparados sobre la base del costo histórico a excepción de ciertas propiedades e instrumentos financieros que fueron medidos a valor razonable conforme se detalla en las notas descritas más adelante. El costo histórico está dado por el valor razonable de la contrapartida dada en intercambio de los activos.

2.3 Bancos -Corresponde a Depósitos en Banco local que no genera intereses.

2.4 Instrumentos Financieros – Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra con emisión del instrumento financiero.

2.5 Cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican como pasivos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.6 Deterioro del valor de los activos. -Al final de cada periodo, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.7 Impuestos – Representa Impuesto a la Renta Corriente, el cual se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.8 Reconocimiento de Ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, constituyen ingresos ordinarios procedentes de los servicios de alquiler de terrenos que son reconocidos en función de la prestación de servicios, cuando el importe de los ingresos y los gastos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

2.10 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.

2.11 Norma nueva y revisada sin efecto material sobre los estados financieros – La compañía no ha aplicado la enmienda de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 que tiene fecha efectiva para su aplicación a partir de julio 1, 2012 y que se relaciona con la presentación de ítems en Otro resultado integral.

La Administración considera que la aplicación de la norma nueva y revisada durante el año 2012, detallada anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.12 Norma nueva y revisada emitidas pero aún no efectiva - La Compañía no ha aplicado la Norma Internacional de Información Financiera NIIF9 que tiene fecha efectiva para su aplicación a partir de enero 1, 2015 y que se relaciona con los instrumentos financieros.

La administración anticipa que esta enmienda que será adoptada en los estados financieros en los periodos futuros podría tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NOTAS

3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 incluye básicamente saldo en cuenta corriente de bancos locales

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(En U.S. dólares)	
Banco de Guayaquil	<u>27.278</u>	<u>28.090</u>
Total	<u>27.278</u>	<u>28.090</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(En U.S. dólares)	
Compañía Azucarera Valdez	44.176	45.138
Total	<u>44.176</u>	<u>45.138</u>

5. CUENTAS POR PAGAR

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(En U.S. dólares)	
Sunenergy	9.000	9.000
Otras Cuentas por Pagar	<u>24.724</u>	<u>24.724</u>
Total	<u>33.724</u>	<u>33.724</u>

6. IMPUESTOS

6.1 Pasivos del año corriente

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
<u>Pasivo por Impuesto Corriente</u>		
IVA y Retenciones	<u>486</u>	<u>3</u>
Total	<u>486</u>	<u>3</u>

6.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados –

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3.623	1.584
Utilidad Gravable	<u>3.989</u>	<u>2.441</u>
Impuesto a la renta causado	880	538
Anticipo calculado e Impuesto a la Renta Cargado a resultado (1)	<u>880</u>	<u>849</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado siempre y cuando este sea mayor que el impuesto a la renta causado; este cálculo 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.

Durante el periodo fiscal 2016 la compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta de U\$ 397; sin embargo, el impuesto a la renta causado fue de US\$ 880..

6.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta – Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Saldos a favor al comienzo del año	0	0
Retenciones en la fuente	0	0
Anticipo calculado	(397)	(849)
Pagos	<u>397</u>	<u>849</u>
Saldos a favor al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>

6.4 Aspectos Tributarios

Aspectos Tributarios de la Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - Con fecha diciembre 31 del 2014 se promulgó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 407 el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

✓ **Exenciones**

- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

✓ **Deducibilidad de Gastos**

- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

✓ **Anticipo de Impuesto a la Renta**

- Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

7. PATRIMONIO

7.1 **Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está constituido por 3'875.000 de acciones con valor nominal unitario de US\$ 0.04; todas ordinaria y nominativas.

7.2 **Reservas** – Al 31 de diciembre del 2016, las reservas incluyen:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Facultativa	108.969	108.307
Legal	553	480
De Capital	<u>51.527</u>	<u>51.527</u>
Total	161.049	160.314

7.3 **Reserva de Capital**– Incluye los valores de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser total o parcialmente capitalizada.

7.4 **Reserva Facultativa**- Corresponde a las reservas de libre disposición por parte de los accionistas dicho saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

7.5 **Reserva legal**- La Ley General de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo sin embargo puede ser capitalizada en su totalidad.

8. GASTOS POR SU NATURALEZA

	...Diciembre 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Gastos de Administración	<u>1.377</u>	<u>3.416</u>
Total Gastos	<u>1.377</u>	<u>3.416</u>
(*) Gastos		
.Impuestos Cuotas y Contribuciones	1.037	1.168
.Servicios Prestados	39	575
.Otros Gastos Locales	<u>301</u>	<u>1.674</u>
Total	<u>1.377</u>	<u>3.416</u>

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 31 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
