



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

INMOBILIARIA VELERA S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2015
e informe de la Auditoría Externa**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VELERA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA VELERA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estados de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesaria para permitir la preparación de estados financieros, que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos sobre bases selectivas para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a 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 entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VELERA S.A.** al 31 de diciembre del 2015 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Marzo 3 del 2016



INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	16,669.17	13,804.42
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	1,826,127.29	1,682,788.76
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,842,796.46	1,696,593.18
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0.00	101,338.94
TOTAL DEL ACTIVO	1,842,796.46	1,797,932.12
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota C)	14.85	68.48
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota D)	2.15	2.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota E)	184,975.41	183,587.79
TOTAL PASIVO CORRIENTE	184,992.41	183,658.27
PATRIMONIO NETO (Nota F)	1,657,804.05	1,614,273.85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,842,796.46	1,797,932.12

Ver notas a los estados financieros

ING. ROBERTO GARZOZI BUCARAM
GERENTE GENERAL

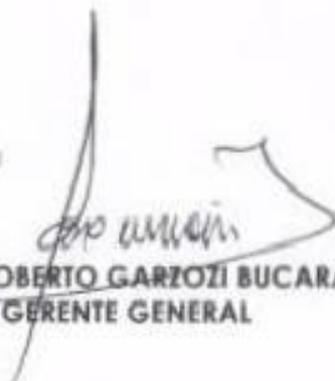
CPA. LUCIA NAGIPUCHA
CONTADORA GENERAL

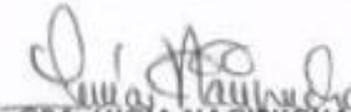


INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
INGRESOS (Nota G)		
INTERES GANADO	4,647.00	0.00
UTILIDAD EN VENTA DE BIENES INMUEBLES	<u>80,000.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL INGRESOS	<u>84,647.00</u>	<u>0.00</u>
EGRESOS (Nota H)		
GASTOS GENERALES	<u>16,196.18</u>	<u>10,674.07</u>
TOTAL EGRESOS	<u>16,196.18</u>	<u>10,674.07</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO	68,450.82	-10,674.07
IMPUESTO A LA RENTA (Nota I)	<u>3,581.68</u>	<u>4,109.10</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>64,869.14</u>	<u>-14,783.17</u>

Ver notas a los estados financieros

R&A
Rob

ING. ROBERTO GARZOZI BUCARAM
GERENTE GENERAL

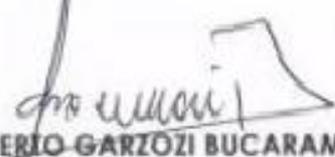

CPA. LUCÍA NACIRUCHA
CONTADORA GENERAL

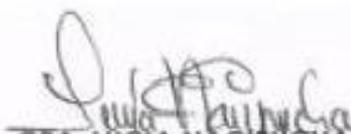


INMOBILIARIA VELERA S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS			GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
			RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NW		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2014	800.00	0.00	11,578.51	1,615,251.67	21,338.94	-19,912.10	1,629,057.02
TRANSFIERE A RESULTADOS 2013				-19,912.10		19,912.10	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO						-10,674.07	-10,674.07
PAGO MÍNIMO IMPUESTO A LA RENTA						-4,109.10	-4,109.10
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	800.00	0.00	11,578.51	1,595,339.57	21,338.94	-14,783.17	1,614,273.85
TRANSFIERE A RESULTADOS 2015				-14,783.17		14,783.17	0.00
VENTA TERRENO					-21,338.94		-21,338.94
GANANCIA DEL EJERCICIO						64,869.14	64,869.14
APROPIACIÓN RESERVA LEGAL		400.00				-400.00	0.00
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015	800.00	400.00	11,578.51	1,580,556.40	0.00	64,469.14	1,657,804.05

Ver notas a los estados financieros

R&A

ING. ROBERTO GARZOZI BUCARAM
 GERENTE GENERAL


CPA. LUCIA NACIPUCHA
 CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CLASE DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	84.647.00	0.00
TOTAL CLASE DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	84.647.00	0.00
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PAGOS A PROVEEDORES POR SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	-19.777.86	-14.783.17
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	-142.004.39	28.587.59
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-77.135.25	13.804.42
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	80.000.00	0.00
EFECTIVO NETO UTILIZADOS POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	80.000.00	0.00
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO	2.864.75	13.804.42
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	13.804.42	0.00
EFECTIVO AL FINAL DE AÑO	16.669.17	13.804.42

Ver notas a los estados financieros

ING. ROBERTO GARZOZI BUCARAM
GERENTE GENERAL

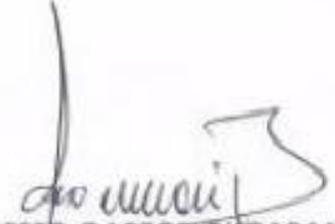
CPA. LUCIA NACIPUCHA
CONTADORA GENERAL

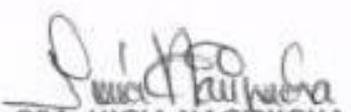


INMOBILIARIA VELERA S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
UTILIDAD ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	68,450.82	-10,674.07
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
AJUSTE POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-3,581.68	-4,109.10
TOTAL AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	-3,581.68	-4,109.10
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-143,338.53	20,857.20
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,333.99	68.48
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	0.00	7,661.91
OBLIGACIONES ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	0.15	0.00
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	-142,004.39	28,587.59
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-77,135.25	13,804.42

Ver notas a los estados financieros

X Plus

ING. ROBERTO GARZÓN BUCARAM
GERENTE GENERAL


CPA. LUCÍA NACIPUCHA
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA A.- NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1 - ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

INMOBILIARIA VELERA S.A. está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de octubre de 1991 por un período de 50 años. Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en un mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, calle Bálsamos 606 y Las Monjas y su actividad económica principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados financieros de INMOBILIARIA VELERA S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables descritas abajo. En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2015, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$1.657.804,05; los resultados del año arrojan utilidades de US\$64.869,14. $\$$



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

(continuación...)

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero.

2.3 Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en la siguiente categoría: (1) Otras Cuentas por Cobrar que no devengan intereses, y no cotizan en un mercado activo. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a Inmobiliaria Velera S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

2.3.1 Financieros.

Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren 9,96 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 10,04%, por sus acreedores, el margen neto de utilidad del presente ejercicio es 76.63%.

2.4 Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee la Compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las partidas de propiedades, planta y equipo a al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

<u>PROPIEDADES</u>	<u>AÑOS</u>
EDIFICIOS	20
TERRENOS	.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

(continuación...)

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.5 Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

La tarifa del impuesto a la renta para las personas jurídicas en el 2015 dependerá de la composición accionaria al 31 de diciembre del 2014. La tarifa general es del 22% sobre su base imponible. La tarifa del 25% sobre su base imponible si la sociedad incluye accionistas, socios, partícipes constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social, si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

El impuesto corriente por pagar de la empresa está basado en las ganancias fiscal del año y está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% sobre la suma de los coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

2.6 Participación de Trabajadores en las utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga; sin embargo los trabajadores sólo podrán recibir por este concepto hasta un monto de 24 salarios básicos unificados (US\$8.496.00 calculado con SBU 2015); el excedente debe ser entregado al IESS. La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

(continuación...)

de trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de las metas de resultados. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

2.7 Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

2.9 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 está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

2.10 Resultados acumulados - Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones) 



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

2.11 Resultados Acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF".

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.12 Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el período contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos y gastos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos.

2.14 Uso de estimaciones

Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. (U)



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponde a los valores por cobrar a la compañía Medicina Prepagada Cruzblanca y al Sr. Luis Buendía por la venta de un bien inmueble conformado por terreno y construcción que se efectuó el 22 de diciembre del 2010; y por la venta de 1 terreno según escritura inscrita en el Registro Mercantil el 16 de abril del 2014.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,826,127.29	1,682,788.76
TOTAL	1,826,127.29	1,682,788.76

NOTA C. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2015 se encuentra pendiente de pago la confección de blocks de comprobantes.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PROVEEDORES LOCALES	14.85	68.48
TOTAL	14.85	68.48

NOTA D. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente por impuesto a la renta, y retenciones en la fuente del IVA 12%. Se registró la provisión y cancelación del impuesto mínimo a la renta del presente ejercicio.

DESCRIPCIÓN	SALDO A <i>31/12/2015</i>	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO A <i>31/12/2016</i>
RETENCIONES IVA	0,00	75,60	75,60	0,00
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	2,00	96,21	96,06	2,15
	2,00	171,81	171,66	2,15
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0,00	3.581,68	3.581,68	0,00
TOTAL	2,00	3.753,49	3.753,34	2,15



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA E. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	184,975.41	183,587.79
TOTAL	184,975.41	183,587.79

Comprende valores pendiente de cancelar por la compañía Mercantil Garzozi & Garbu por US\$128,472.77 y la compañía Coalsa por US\$56,502.64.

NOTA F. PATRIMONIO:

- Capital Social.- El capital social de la compañía está conformado de 800 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.
- Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2015 suma US\$400,00, representando el 50% del capital social.
- Reserva de Capital.- Saldo al 31 de diciembre del 2015 por US\$11.578,51
- Ganancias (Pérdidas) acumulados de años anteriores. - Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 suman US\$1'580.556,40.
- Utilidad del ejercicio.- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 arrojó una utilidad de US\$64.869,14 que incluye el pago mínimo de impuesto a la renta por US\$3.581,68.

NOTA G. OTROS INGRESOS:

Los otros ingresos obtenidos durante el presente ejercicio económico corresponden a la utilidad de US\$80.000,00 obtenida en la venta del terreno de propiedad de la compañía; más los intereses de US\$4.647,00 recibidos por la venta a crédito del bien. Total Ingresos al 31 de diciembre del 2015 US\$84.647,00.

NOTA H. GASTOS GENERALES:

Los gastos generales corresponden a pago de honorarios, impuestos, contribuciones y otros que al 31 de diciembre del 2015 sumaron US\$ 16.196,18, representan 19,13% de los ingresos. *(f)*



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA I. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

La normativa tributaria vigente determina que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo de impuesto a la renta calculado en función de las cifras reportadas el año anterior, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2015	2014
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	68,450.82	-10,674.07
Menos:		
Rentas exentas	80,000.00	0.00
Más:		
Gastos no deducibles	1,656.99	382.59
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	6,192.76	0.00
Base imponible para el impuesto a la renta	-3,699.43	-10,291.48
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2015</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	3,581.68	4,109.10
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u>3,581.68</u>	<u>4,109.10</u>

NOTA J. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:

En función de los cambios registrados por el International Accounting Standards Board (IASB), hasta la emisión de los estados financieros de la compañía, en enero del 2016, se ha emitido la NIF 16 de Arrendamientos, la cual entra en vigencia a partir del 1 de enero del 2019, y deroga a la vigente NIC 17 de Arrendamientos

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación: 



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA L. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:
(continuación...)

Norma	Tipos de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios indicados a partir de
NIC 1	Mejora. Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad y desagregación	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Mejora. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIC 10 NIC 12 NIC 28	Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Se deroga NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIF 13, 15 Y 18.	1 de enero del 2016
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2016
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de cobertura para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "Créditos propios".	1 de enero del 2016
NIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos a un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial. ①



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

NOTA J. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:

(continuación...)

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el período iniciado el 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: 1) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; 2) "NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financieros internos; 3) "NIIF 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y, 4) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del Informe Intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del 1 de julio del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni han de generar un impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cabe mencionar, que Existe un "Proyecto de mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016", el cual fue emitido el 19 de noviembre del 2015, y está disponible al público para comentarios sobre las enmiendas hasta el 17 de febrero del 2016.

NOTA K. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Velera S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

NOTA L. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.