



MARLENE ROBLERO SAAD  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDA. SAMANES MZ.122 – V. 9  
TLF: 04-2214700 CEL: 099-4350453  
e-mail: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL – ECUADOR

## INMOBILIARIA VELERA S.A.

Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2016  
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 2016, 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.



ESTADOS FINANCIEROS 2016

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA VELERA S.A.

Avda. 25 de Mayo 1000

Guayaquil - Ecuador

**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 2016 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 31 del 2017



**INMOBILIARIA VELERA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	777.03	16,669.17
Activos financieros	7	1,838,911.93	1,826,127.29
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1,839,688.96</b>	<b>1,842,796.46</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1,839,688.96</b>	<b>1,842,796.46</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar		0.00	14.85
Otras obligaciones corrientes	8	2.16	2.15
Cuentas por pagar diversas relacionadas	9	192,035.33	184,975.41
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>192,037.49</b>	<b>184,992.41</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	10	<b>18,594.45</b>	<b>28,747.03</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>210,631.94</b>	<b>213,739.44</b>

Ver notas a los estados financieros

\*   
**COALSA S.A.**  
 Representante Legal  
**HEIVICORP S.A.**  
 Ing. Roberto Garzozi Bucaram  
 Gerente General

**CPA. LUCÍA NACIPUEHA ZUMBA**  
 CONTADORA GENERAL



MARLENE ROBLES SAAD  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

COLA. SAMANES MZ.122 - V. 9  
TLF: 04-2214700 CEL: 099-4350453  
e-mail: robles\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**INMOBILIARIA VELERA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de E.U.A)**

	Notas	2016	2015
<b>INGRESOS</b>			
INTERES GANADO		0.00	4,647.00
UTILIDAD EN VENTA DE BIENES INMUEBLES		0.00	80,000.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>0.00</b>	<b>84,647.00</b>
<b>EGRESOS</b>			
GASTOS ADMINISTRATIVOS	11	6,735.01	16,196.18
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>6,735.01</b>	<b>16,196.18</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>		-6,735.01	68,450.82
IMPUESTO A LA RENTA	12	3,417.57	3,581.68
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>		<b>-10,152.58</b>	<b>64,869.14</b>

Ver notas a los estados financieros

*R&A*  
+ *coalsa*  
COALSA S.A.  
Representante Legal  
HEVICORP S.A.  
Ing. Roberto Garzozi Bucaram  
Gerente General

*Luzia Nacipucha*  
CPA. LUCIA NACIPUCHA ZUMBA  
CONTADORA GENERAL



**INMOBILIARIA VELERA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de E.U.A)**

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
				GANANCIAS (PÉRDIDAS)	ACUMULADAS				
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	0.00	0.00	0.00	-19,912.10	0.00	5,128.93	-14,783.17		
TRANSIERE RESULTADOS 2014				-14,783.17			14,783.17	0.00	
VENTA DE 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 DEL 2015	0.00	400.00	0.00	-34,895.27	-21,338.94	84,381.24	28,747.03		
TRANSIERE RESULTADOS 2015				54,469.14		-54,469.14		0.00	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO						-10,152.58		-10,152.58	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	0.00	400.00	0.00	29,773.87	-21,338.94	9,759.52	18,594.45		

Ver notas a los estados financieros

Roberto Garzozi Bucaram  
COALSA S.A.  
Representante Legal  
HEVICORP S.A.  
Ing. Roberto Garzozi Bucaram  
Gerente General

Laura Nacipucha  
CPA. LUCIA NACIPUCHA ZUMBA  
CONTADORA GENERAL



**INMOBILIARIA VELERA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de E.U.A)**

DETALLE	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>CLASE DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0.00	84,647.00
<b>TOTAL CLASE DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0.00</b>	<b>84,647.00</b>
<b>CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
PAGOS A PROVEEDORES POR SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	-10,152.58	-19,777.86
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	-5,739.56	-142,004.39
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-15,892.14</b>	<b>-161,782.25</b>
<b>EFEKTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-15,892.14</b>	<b>-77,135.25</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	0.00	80,000.00
EFEKTIVO NETO UTILIZADOS POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0.00	80,000.00
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO	-15,892.14	2,864.75
EFEKTIVO AL INICIO DEL AÑO	16,669.17	13,804.42
<b>EFEKTIVO AL FINAL DE AÑO</b>	<b>777.03</b>	<b>16,669.17</b>

Ver notas a los estados financieros

*Roberto Garzozi Bucaram*  
COALSA-S.A.  
Representante Legal  
HEVICORP S.A.  
Ing. Roberto Garzozi Bucaram  
Gerente General

*Silvia Tamashiro*  
CPA. LUCIA NACIPUCHA ZUMBA  
CONTADORA GENERAL



**INMOBILIARIA VELERA S.A.**

**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
(Expresados en dólares de E.U.A)**

DETALLE	2016	2015
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-6,735.01	68,450.82
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
AJUSTE POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-3,417.57	-3,581.68
TOTAL AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	<u>-3,417.57</u>	<u>-3,581.68</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO ( DISMINUCIÓN ) EN:		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-12,784.64	-143,338.53
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	7,045.07	1,333.99
DEUDORAS ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	0.01	0.15
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	<u>-5,739.56</u>	<u>-142,004.39</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-15,892.14</u>	<u>-77,135.25</u>

Ver notas a los estados financieros

CDALSA S.A.  
Representante Legal  
HEVICORP S.A.  
Ing. Roberto Garzozi Bucaram  
Gerente General

CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA  
CONTADORA GENERAL



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Abogado Marcos N. Díaz Casquete, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 23 de octubre de 1991, por un periodo de 50 años.

Su capital social suscrito y pagado es de US\$800,00, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$1,00) cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Km. 15 Vía a Daule Av. Principal S/N y Av. Luis Chiriboga

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

##### 1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía con fecha 24 de marzo del 2017, y puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador a partir del 1 de enero del 2012, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revaluación, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

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.

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 periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "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; ii) "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 interinos; iii) "NIC 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, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

#### 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos locales, el cual es de libre disponibilidad.

#### 2.5 Activos y pasivos financieros

##### 2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "compromisos de préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

###### (a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y 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.

##### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

###### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

###### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### Medición posterior

Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los pasivos financieros (obligaciones corrientes) posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

La política contable de la Compañía, es establecer una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Sin embargo, la Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas porque existe evidencia objetiva de que la compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales. Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no tiene inventarios.

#### 2.7 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son utilizados para producir bienes y servicios, registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, terrenos,



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos de oficinas, equipos de computación y comunicaciones. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y Enseres	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de Computación	3

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no tiene propiedades, planta y equipo

#### 2.8 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas SRI.

#### 2.9 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 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.

#### 2.10 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. 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 coeficientes que constituyen el impuesto mínimo. El impuesto es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades, y del 25% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

La compañía no provisiona el impuesto a la renta diferido, por cuanto no existen diferencias temporarias en las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

#### 2.11 Beneficios a los empleados

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados. El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determinada en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisional con cargo a los costos y gastos del ejercicio. De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que hubieren prestado sus servicios de forma continua por 20 años o más tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores independientemente de la jubilación que les corresponde como afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Cuando un trabajador o empleador de por terminada la relación laboral por desahucio, el empleador le dará una bonificación del 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

La compañía no tiene empleados.

#### 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 periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos así como también sus costos y gastos

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

#### 3.1.1 Riesgos de mercado

**Riesgo de tipo de cambio:** No existen ventas relevantes al exterior, por tanto la Compañía no tiene riesgos inherentes al tipo de cambio.

**Riesgos de tasa de interés:** La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

#### 3.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Inmobiliaria Velera S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas que no le representan ningún riesgo por cuanto la recuperación de la cartera es segura.

#### 3.1.3 Riesgo de liquidez

La compañía no presenta riesgos financieros importantes, su financiamiento operativo está relacionado con las obligaciones corrientes, que le permiten tener un capital de trabajo positivo de US\$1'647.651.47 (US\$1'657.804,05 al 31 de diciembre del 2015).

#### 3.1.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas de la compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos.

Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

#### 5.-INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros -

Se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros de los activos y pasivo financieros al cierre de cada ejercicio

##### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1)
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2)
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en datos que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3)

El valor en libros de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1)

#### 6.-Efectivo y equivalente de efectivo:

	2016	2015
BANCOS	777.03	16,669.17
TOTAL	<u>777.03</u>	<u>16,669.17</u>

Corresponde a depósitos en el Banco Bolivariano, de libre disponibilidad.



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 7.-ACTIVOS FINANCIEROS:

	2016	2015
COMPARIAS RELACIONADAS	1) 12,000.00	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2) 1,826,911.93	1,826,127.29
<b>TOTAL</b>	<b>1,838,911.93</b>	<b>1,826,127.29</b>

1) Valor que adeuda la compañía Devisor S.A.

2) Las otras cuentas por cobrar corresponden valores que adeudan la compañía Medicina Prepagada Cruzblanca y el Sr. Luis Buendía, por la venta de bienes inmuebles conformados por: 1) terreno y construcción que se efectuó el 22 de diciembre del 2010; y 2) por venta de 1 terreno el 16 de abril del 2014.

#### 8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado las retenciones del I.V.A. y retenciones en la fuente; al 31 de diciembre del 2016 suman US\$2.16. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta mínimo del presente ejercicio.

DESCRIPCIÓN	SALDO A ENE.01.2016	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO A DIC.31.2016
RETENCIONES DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0.00	73.08	73.08	0.00
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	2.15	93.75	93.75	2.15
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0.00	3,417.57	3,417.56	0.01
<b>TOTAL</b>	<b>2.15</b>	<b>3,511.32</b>	<b>3,511.31</b>	<b>2.16</b>

#### 9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Corresponde a valores por pagar a las compañías Coalsa S.A. (US\$57.863,07) y a Mercantil Garzozi S.A. (US\$134.172,26).

#### 10. PATRIMONIO:

##### Capital Social

El capital social de la compañía está conformado de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.



## INMOBILIARIA VEILERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

#### 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 2016 suma US\$400,00.

#### Resultados Acumulados

- ❖ Las utilidades acumuladas de años anteriores.- Corresponden a las ganancias y pérdidas obtenidas en ejercicios económicos anteriores al año 2016. Al cierre del ejercicio arrojan utilidades netas por US\$1'645,025,54
- ❖ Reserva de Capital.- Saldo al 31 de diciembre del 2016 por US\$11.578,51

#### Pérdida del ejercicio

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 representó una pérdida de US\$10.152,58. Incluye el pago mínimo de impuesto a la renta por US\$3.417,57.

#### 11. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Los gastos operacionales de administración y ventas corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa y de ventas para el desarrollo de su actividad operativa. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, su conformación es la siguiente:

	2016	2015
GASTOS ADMINISTRATIVOS	6,735.01	10,003.42
TOTAL	<u>6,735.01</u>	<u>12,018.42</u>

Los gastos administrativos del año alcanzaron la suma de US\$6.735,01, que refleja la pérdida ante de impuesto a la renta.

#### 12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA:

##### a) Situación fiscal.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

##### (b) Conciliación del resultado contable-tributario.

En el presente ejercicio económico la compañía obtuvo pérdidas. El anticipo de impuesto a la renta calculado y pagado por US\$ 3.417,57 se convirtió en el impuesto a la renta causado y se cargó a los resultados del ejercicio. La conciliación tributaria se muestra de la siguiente manera.



## INMOBILIARIA VELERA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de E.U.A.)

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2016	2015
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-6,735.01	68,450.82
<b>Menos:</b>		
Rentas exentas	0.00	80,000.00
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	55.10	1,556.99
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0.00	6,192.76
Base imponible para el impuesto a la renta	-6,679.91	-3,699.43
Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
<b>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016</b>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	3,417.56	3,581.68
Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
<b>Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta</b>	<b>3,417.56</b>	<b>3,581.68</b>

#### (c) Anticipo de impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables .

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

#### 13. 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 2016.

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.