

Inmobiliaria Velera S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Norma	Tema	Aplicación para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
CINIIF 22		
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
CINIIF 23		
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está compuesto por depósitos en efectivo en un Banco local.

6. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Inmobiliaria Velera S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	1.764.647	1.764.647
Otras cuentas por cobrar:		
Relacionadas	18.699	17.699
Accionista	41.432	41.432
Otras	15.134	15.134
	<u>78.268</u>	<u>74.265</u>

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a la venta de un terreno por US\$1,600,000 a la Compañía Medicina Prepagada Cruz Blanca S.A. y la venta de un terreno al Sr. Luis Buendía por US\$ 164,647.

7. Otras Cuentas por Pagar

El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Otras cuentas por pagar:		
Proveedores	18	-
Relacionadas	59.193	52.492
Accionista	139.543	139.543
Impuestos corrientes	3.371	2
	<u>202.125</u>	<u>192.037</u>

8. Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste del anticipo de impuesto a la renta mínimo por US\$ 3,360 en el 2017 (US\$ 3,418 en el 2016).

Reformas Tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

Inmobiliaria Velera S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no se encuentra obligada a presentar informe de precios de transferencia debido al monto de sus transacciones.

9. Patrimonio

Capital Suscrito y Pagado y Número de Acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 (cifra completa) cada una, de propiedad del Sr. Roberto Garzozzi Bucaram y Maria Puig Plaza, con participación del 50% cada uno.

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la junta general de accionistas.

Inmobiliaria Velera S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

10. Gastos de Administración y Ventas

El detalle de los gastos de administración y ventas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Asesorías y consultorías	2.785	2.374
Impuestos y contribuciones	2.262	4.210
Otros	69	151
	<u>5.116</u>	<u>6.735</u>

11. Administración de Riesgos

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de moneda. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas de la Compañía. Dicho departamento identifica, evalúa y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés y el uso de instrumentos financieros.

Inmobiliaria Velera S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo de Mercado

Uno de los riesgos más comunes es el riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros.

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los indicadores financieros de liquidez al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como siguen:

	2017	2016
Efectivo y equivalente de efectivo	1.389	777
Cuentas por cobrar comerciales	1.764.647	1.764.647
Otras cuentas por cobrar	75.265	74.265
Total Activos corrientes	<u>1.841.301</u>	<u>1.839.689</u>
Otras cuentas por pagar	202.125	192.037
Total Pasivos corrientes	<u>202.125</u>	<u>192.037</u>
Indicador de liquidez	<u>911%</u>	<u>958%</u>

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al U. S. dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

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

Inmobiliaria Velera S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera era el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total de pasivos	202.125	192.037
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1.389)</u>	<u>(777)</u>
Deuda neta ajustada	<u>200.736</u>	<u>191.260</u>
Total patrimonio	<u>1.639.176</u>	<u>1.647.652</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio	<u>12%</u>	<u>12%</u>

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.