

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 De Diciembre Del 2016

1. Antecedentes

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A. es una compañía constituida en el Ecuador el 2 de Enero de 1998, cuyo objeto principal la administración de bienes inmueble. Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 la Compañía preparó sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. La compañía no ha procedido a implementar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No.06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 y publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en razón que su único activo se encuentra en comodato por lo tanto no genera ingresos.

b) Provisión para cuentas incobrables

La compañía no realiza provisión de cuentas incobrables para el año en curso, se toma la decisión ya que no mantiene valores por cobrar.

c) Valuación de activo fijo

Edificios.- Para la valuación del edificio se ha considerado el valor de avalúo comercial de la carta del impuesto predial municipal.

Terreno.- Para la valuación del terreno se ha considerado el valor de avalúo comercial de la carta del impuesto predial municipal.

d) Provisión para jubilación patronal y desahucio

La compañía no tiene personal ocupado, razón por la cual no ha realizado ninguna provisión para este efecto.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	2015	2016
CAJA	856.59	856.59
TOTAL	856.59	856.59

4. Activo por impuestos corrientes

Un resumen de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Créditotributario por Impto Rta	222.71	222.71
TOTAL	222.71	222.71

5. Propiedades Planta y Equipo

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2016, la Propiedades, Planta y Equipo que posee la compañía es como sigue:

	2015	2016
<u>Depreciables</u>		
Edificios	99,303.22	92,770.72
TOTAL	99,303.22	92,770.72
Depreciación Acumulada	-305.63	(i) (305.63)
Total Activos Fijos Depreciables	98,997.59	92,465.09
<u>No Depreciables</u>		
Terrenos	578,308.64	578,365.43
TOTAL	677,306.23	670,830.52

Una conciliación entre los valores en libros al principio y al final del periodo, por grupo de Propiedades, se muestra a continuación:

GRUPO	COSTO HISTÓRICO	VALUACION /DEVALUACIO N	BAJAS	DEP. ACUMULAD	SALDO AL 31/12/2016
Terrenos	578,308.64	56.79		-	578,365.43
Edificios	99,303.22	-6,532.50		-305.63	92,465.09
TOTAL	677,611.86			-305.63	670,830.52

6. Impuesto a la renta del ejercicio

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario para el período 2016, las sociedades constituidas en el Ecuador, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22%. La compañía al estar su único bien en comodato no genera ningún tipo de ingresos por lo tanto no paga impuesto a la Renta.

7. Obligaciones con el Seguro Social

La compañía no tiene obligaciones con el Seguro Social, no tiene personal laborando.

8. Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes vigentes en la República del Ecuador, la compañía no ha generado utilidades.

9. Capital suscrito

El capital social asciende a (US 1,968.00) dividido (1.968) acciones de USD \$ 1.00 cada una de ellas.

10. Reserva legal y facultativa

Se encuentran los valores de las Reservas: Legal por un valor de: US\$76.75 y Facultativa por un valor de: US\$492.55, hasta el 31 de diciembre del 2016

11. Resultados acumulados

La Superintendencia de Compañías, mediante la resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, dispuso que las cuentas de Reserva de Capital y Reserva por valuación de Inversiones se trasladen a la cuenta de Resultados Acumulados en las subcuentas: Reserva de Capital y Reserva por valuación de Inversiones.

Un resumen de la cuenta resultados acumulados al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Reserva de Capital	US\$ 9.088.76
Reserva por revalorización de activos fijos	US\$ 660.462.77
Pérdida de ejercicios anteriores	US\$ 179.01

12. Aspectos Relevantes

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A diciembre del 2016 existe una contracción de la economía en vista de que el medio circulante era sostenido por las operaciones realizadas por el Gobierno y fundamentalmente por la exportación del petróleo cuyo precio se presupuestó alrededor de \$85.00 por barril de petróleo y al término del año 2016 se encuentra alrededor de los \$ 50.00; que sumado a la obligación de reducir la producción petrolera debido al acuerdo alcanzado en noviembre del 2016 con la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP), la apreciación del dólar más las próximas elecciones a realizarse en febrero del 2017 causa incertidumbre en la economía del país para el 2017.

- ✓ El 11 de noviembre del 2016, Ecuador y la Unión Europea (UE) firmaron un acuerdo comercial multipartes. El mecanismo comercial, que permitirá el acceso de la oferta nacional exportable sin aranceles y el acceso a un mercado de 614 millones de personas, entrará en vigencia el 1 de enero del 2017, siempre y cuando se cumpla la ratificación en el poder legislativo de las partes.

- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra un alza de 0.9 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre septiembre del 2016 y el mismo período del 2015.
- ✓ El 26 de diciembre de 2016 se expidió la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos (Ley de Plusvalía), tomando en cuenta que el artículo 376 de la Constitución, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2017 es de USD 375. Este monto representa un incremento de nueve dólares respecto al salario vigente en el 2016.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

- ✓ En el Suplemento del Registro Oficial N° 759 del 20 de mayo del 2016 se publicó la Ley orgánica de solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016, que entre lo más importante se fijó:
 - A partir del 1 de junio, regirá en Ecuador la Ley Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana por las afectaciones del terremoto de 16 de abril de 2016.
 - El IVA sube de 12 a 14% regirá desde el 1 de junio, por un año.
 - La Ley establece que al usar dinero electrónico habrá una devolución de cuatro puntos del IVA.
 - **Contribución solidaria sobre la remuneración.**- Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (1.000 USD) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme a la siguiente tabla:

REMUNERACIÓN USD		TARIFA MENSUAL	EQUIVALENTE EN DÍAS DE REMUNERACIÓN MENSUAL	NÚMERO DE MESES DE CONTRIBUCIÓN
Mayor o igual a	Menor a			
1.000	2.000	3,33%	1	1
2.000	3.000	3,33%	1	2
3.000	4.000	3,33%	1	3
4.000	5.000	3,33%	1	4
5000	7500	3,33%	1	5
7500	12000	3,33%	1	6
12000	20000	3,33%	1	7
20000	en adelante	3,33%	1	8

- Entrega del 3% de utilidades de las empresas en base a las utilidades declaradas al 31 de diciembre del 2015.
- El 0,9% de contribución patrimonial a las personas que tengan un millón o más de patrimonio.
- Los bienes inmuebles existentes en el Ecuador que pertenezcan de manera directa a firmas ‘offshore’ deberán pagar 1,8% del valor catastral del año 2016.
- Se exonera del pago de las cuotas del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (Rise), generadas hasta el 31 de diciembre de 2016, a los contribuyentes cuyo domicilio tributario principal se encuentre en Manabí, Muisne y otras circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definen mediante Decreto. Para el 2017, las cuotas se reducen a la mitad.
- La norma establece exenciones aduaneras y del impuesto a la salida de divisas para importaciones que se hagan en las zonas afectadas.
- Las nuevas inversiones en Manabí, Muisne y las circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definen por Decreto están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta por cinco años.
- Las entidades del sistema financiero nacional tendrán una rebaja en el valor del anticipo del Impuesto a la Renta del año 2016, en proporción al monto de los créditos otorgados a partir del 16 de abril del 2016 y hasta el 31 de diciembre del mismo año, siempre que su destino sea la provincia de Manabí, el cantón Muisne y otras circunscripciones afectadas que se definen mediante Decreto Ejecutivo.

- ✓ Mediante resolución NAC-DGERGCG16-00000507 del 21 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas actualizó la tabla para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas e incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, que corresponderá al ejercicio fiscal 2017.

Para la liquidación del Impuesto a la Renta para los ingresos percibidos por las personas naturales y sucesiones indivisas, se utilizará la siguiente tabla:

Año 2017 - En dólares			
Fracción básica	Exceso hasta	Impuesto fracción básica	Impuesto fracción excedente
0	11.290	-	0%
11.290	14.390	-	5%
14.390	17.990	155	10%
17.990	21.600	515	12%
21.600	43.190	948	15%
43.190	64.770	4.187	20%
64.770	86.370	8.503	25%
86.370	115.140	13.903	30%
115.140	En adelante	22.534	35%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

Año 2017 - En dólares			
Fracción básica	Exceso hasta	Impuesto fracción básica	Impuesto fracción excedente
0	71.970	-	0%
71.970	143.930	-	5%
143.930	287.870	3.598	10%
287.870	431.830	17.992	15%
431.830	575.780	39.586	20%
575.780	719.710	68.376	25%
719.710	863.640	104.359	30%
863.640	En adelante	147.538	35%