

VIGLIETI S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

1 ACTIVIDAD

VIGLIETI S.A., - (La Compañía) fue constituida el 4 de junio del 2003, en la ciudad de Eloy Alfaro Durán, e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de julio del 2003 en la ciudad de Guayaquil; su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

	%
2015	3,3%
2014	3,7%
2013	2,7%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES

Bases de presentación.- La Compañía tiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

La Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008. El efecto en el año 2012 de la adopción de estas normas contables originó aumento del activo y patrimonio por US\$ 271.500.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Efectivo.- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas y documentos por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

VIGLIETI S.A.

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Propiedades de inversión y Maquinarias y equipos.- Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto, y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a la siguiente tasa de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Maquinarias y equipos	10%

Participación de empleados.- De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, las compañías deben distribuir el 15% de la utilidad antes de impuesto a todos sus empleados y funcionarios. Hasta agosto del 2014, la Compañía contaba con un empleado en relación de dependencia consecuentemente registra en el año 2014 el valor de este beneficio.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2015 y 2014 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, sin embargo para el año 2015, según reformas el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible cuando más del 50% de su composición societaria está constituida por accionistas residentes en paraísos fiscales. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil.

Capital social.- Se registra el monto total del capital representado por acciones el mismo que consta en la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo

acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

VIGLIETI S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIF.- (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Reavalúo de edificio	151.315
Reavalúo de terreno	120.185
	<u>271.500</u>

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

4 EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está compuesto como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Bancos locales	<u>10.753</u>	<u>6.619</u>
Total	<u>10.753</u>	<u>6.619</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, bancos locales representa cuenta corriente en Banco Promerica S.A.

5 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar representan:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Clientes	13.800	8.280
Anticipos a terceros	<u>0</u>	<u>258.117</u>
Total	<u>13.800</u>	<u>266.397</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, clientes representan facturas por arriendo de bienes inmuebles de Urb. El Río.

Al 31 de diciembre del 2014, anticipos a terceros corresponden principalmente a desembolsos realizados para las construcciones en curso.

6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los activos por impuestos corrientes representan:

VIGLIETI S.A. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente recibidas de clientes	3.820	3.685
Anticipo de impuesto a la renta	5.271	2.339
Crédito tributario de años anteriores	<u>530</u>	<u>0</u>
Total	<u>9.621</u>	<u>6.024</u>

7 MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Durante el año 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-15</u>
	(US dólares)				
Costo:					
Maquinarias y equipos	<u>3.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
Subtotal	3.000	0	3.000	0	3.000
Deprec. Acum:					
Maquinarias y equipos	<u>(2.204)</u>	<u>0</u>	<u>(2.204)</u>	<u>0</u>	<u>(2.204)</u>
Subtotal	(2.204)	0	(2.204)	0	(2.204)
Total	<u>796</u>	<u>0</u>	<u>796</u>	<u>0</u>	<u>796</u>

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-13</u>	<u>Adi- ciones</u>	<u>Recla- sificac.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-14</u>	<u>Adi- ciones</u>	<u>Recla- sificac.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-15</u>
	(US dólares)						
Terreno	125.821		235.345	361.166	0		361.166
Edificios	158.214		389.688	547.902	0		547.902
Construcción en curso	<u>816.685</u>	<u>513.365</u>	<u>(909.068)</u>	<u>420.982</u>	<u>6.929</u>	<u>(427.911)</u>	<u>0</u>
Total	<u>1.100.720</u>	<u>513.365</u>	<u>(284.035)</u>	<u>1.330.050</u>	<u>6.929</u>	<u>(427.911)</u>	<u>909.068</u>

9 INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la inversión permanente representa la adquisición de acciones en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Nautic S.A.	5.000	5.000
Total	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

VIGLIETI S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

9 INVERSIÓN PERMANENTE (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, inversión en relacionada representa acciones en Nautic S.A., por la cantidad de 5.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1 cada una, que representa el 50% del capital social de dicha Entidad. La Compañía Nautic no se considera una subsidiaria debido a que el control de la misma lo tiene la compañía Lexis Management Inc., quien posee el otro 50% del capital social.

10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Proveedores locales	2.052	95.233
Obligaciones tributarias	11.391	101
Total	<u>13.443</u>	<u>95.334</u>

Las cuentas por pagar a proveedores locales incluyen principalmente facturas por pago de bienes y servicios para la construcción en proceso.

Las obligaciones tributarias corresponden a retenciones de IVA e impuesto a la renta pendientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

11 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los movimientos de gastos acumulados por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se presenta de la siguiente forma:

	<u>Beneficios</u>	<u>Particip. a</u>	<u>Impuesto a</u>	<u>Total</u>
	<u>Sociales</u>	<u>trabajadores</u>	<u>la Renta</u>	
	(US dólares)			
Saldo final diciembre 31, del 2013	703	0	3.693	4.396
Provisión	1.050	498	5.220	6.768
(-) Pago	(1.753)	(0)	(3.693)	(5.446)
Saldo final diciembre 31, del 2014	<u>0</u>	<u>498</u>	<u>5.220</u>	<u>5.718</u>
Provisión	0	0	7.191	7.191
(-) Pago	0	(498)	(5.220)	(5.718)
Saldo final diciembre 31, del 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.191</u>	<u>7.191</u>

12 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, cuentas por pagar relacionadas a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Accionista	<u>609.071</u>	<u>1.188.031</u>
Total	<u>609.071</u>	<u>1.188.031</u>

VIGLIETI S.A.**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****12 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar a largo plazo no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento y corresponde principalmente a deuda con el Accionista Lexis Management Inc.

13 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, que totalizan el capital suscrito y pagado, cuyos accionistas son:

	<u>No. de Acciones</u>	<u>US dólares</u>
Lexis Management Inc.	799	799
Héctor San Andrés Pesantes	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>

14 APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Originados por la conversión de acreencias a favor de los accionistas en aportes para futuros aumentos de capital, los que no ocasionan el pago de interés.

15 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2015 y 2014, fue determinada como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 7.911	3.321
(-) Participación a trabajadores	(B) 0	(498)
(+) Gastos no deducibles	<u>340</u>	<u>767</u>
Base imponible	8.251	3.590
(-) Impuesto a la renta 25% en el 2015 y 22% en el 2014	(C) (2.063)	(790)
(-) Impuesto mínimo	(D) (7.191)	(5.220)
Utilidad neta del ejercicio (A-D) en el 2015 y (A-B-D) en el 2014	<u>720</u>	<u>(2.397)</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio anterior, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

A la fecha de este informe (abril 22 del 2016), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

VIGLIETI S.A.

**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

15 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre del 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre del 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además se dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

16 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICL008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se encuentra reveladas en la Nota 12.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2015 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 22 del 2016 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2015.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2015 y 2014, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

