

VIGLIETI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

VIGLIETI S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 04 de Junio del 2003 en la ciudad de Eloy Alfaro, Duran, provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 02 de julio del mismo año.

Objeto social principal

Su objeto social principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y Viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y Terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos

NOTA 2.- BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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. Como resultado de este proceso no fue necesario el registro de ajustes, debido a que los saldos presentados en los estados financieros están razonablemente presentados con la naturaleza de sus registros

Moneda funcional - Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

VIGLIETI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

NOTA 3.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de los activos y pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera, se encuentran clasificados en función de su vencimiento, es decir como corrientes a aquellos cuyo vencimiento se encuentran dentro de un periodo de doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a doce meses.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo de caja, los depósitos a plazo en entidades bancarias locales. Otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento no mayor a 90 días. La Compañía revela estos saldos mantenidos en caja y bancos al cierre de cada ejercicio económico. No existen restricciones sobre el uso del efectivo por parte de la Compañía

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	<u>30/09/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
De la Produccion Produbanco S.A.	AAA-	AAA-

Datos extraídos de la página web de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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

Propiedades, planta y Equipos - Están contabilizados al costo de adquisición. 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 tabla de estimación:

Tipo de bienes Muebles e Inmuebles	No. Años de Vida Útil
Edificios	33 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinarias y equipos	10 años

Cuentas y Documentos por pagar.- Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de sus operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 45 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integral bajo el rubro de gastos por intereses.

VIGLIETI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Provisiones.- Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar dicha obligación y se pueda estimar en forma razonable el monto de la obligación

Participación de los trabajadores en las utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. Sin embargo desde el periodo 2014 la administración de la empresa no ha registrado personal a cargo.

Impuesto a la renta.- El impuesto a la renta se calcula en base a la renta imponible para fines tributarios del 22%, que es la tasa corporativa sobre las utilidades gravables. Sin embargo debido a que uno de los accionistas tiene su domicilio en paraísos fiscales y su participación accionaria es superior al 50%. Y en concordancia a las leyes fiscales la tasa del impuesto a la renta que debe aplicarse es el 25%. El impuesto a la renta diferido originado de las diferencias temporales, la Compañía no lo calcula debido que no presentan partidas de activos o pasivos que generen tal impuesto.

Prestamos de socios.-La Compañía registra en esta cuenta, obligaciones que mantiene con socios contabilizadas por el costo de la transacción, las mismas que son canceladas a largo plazo o por convenio entre las partes.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, y sirve para absorber pérdidas incurridas y utilizadas como aportes para futuro aumento de capital.

Mercado - El objetivo es operar en el mercado Inmobiliario comprando, vendiendo y demás tratando de mantener un margen de ganancia y procurando conservar los montos de plusvalía referenciales.

Ingreso por Venta de Servicios- Son registrados mediante el método del devengo. Y corresponde principalmente a la asesoría para la compra de Bienes a terceros, dichos servicios de asesoría son de libre contratación.

Gastos y otros.- Los gastos y otros son reconocidos cuando se devengan independientes cuando se paguen, y, se registran en el período que se correlaciona con el ingreso.

Estados financieros comparativos.- Los estados financieros del periodo 2017 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2016, de conformidad con la normativa contable aplicable para estos Estados Financieros, Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para Pymes.

VIGLIETI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre del 2017 , el mismo que corresponde a depósitos a la vista que la administración mantiene en una Entidad Financiera Local

	2017 (US\$ Dolares)
Bancos locales	3.908
Total:	<u>3.908</u>

NOTAS 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por cobrar clientes, al 31 de diciembre del 2017; las mismas que están representados por facturas de alquiler del bien inmueble ubicado en la vía Samborondon, provincia del Guayas.

	2017 (US\$ Dolares)
Cientes	11.040
Total:	<u>11.040</u>

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2017 :

	2017 (US\$ Dolares)
Retencion en la fuente	-
Credito tributario RENTA Anterir	1.556
Credito tributario RENTA Actual	2.880
Total:	<u>4.436</u>

Al 31 de diciembre del 2017 el activo por impuesto corriente es de US\$ 4.436, el cual está representado por retenciones recibidas del periodo 2017 y crédito tributario del año anterior producto de la conciliación tributaria del periodo 2016.

VIGLIETI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA 6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El siguiente es un resumen de Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de diciembre del 2016 y 2017:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-16</u>	<u>Compras</u> <u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u> <u>y/o Ajustes</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-17</u>
Construcciones (a)	574,752	-	-	574,752
Terreno (b)	361,166	-	-	361,166
Muebles y Enseres	8,855	-	-	8,855
Masquinarias y Equipos	3,000	-	-	3,000
Total Costo	947,773	-	-	947,773
(-) Depreciacion Acumulada (c)	(2,204)	(18,428)	-	(20,632)
Total:	<u>945,569</u>	<u>(18,428)</u>	-	<u>927,141</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de construcciones corresponde a la edificación y construcción del bien inmueble ubicado en la vía Samborondon, provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de terrenos corresponde a la superficie del bien inmueble ubicado en la vía Samborondon, provincia del Guayas, según escritura pública.

Al 31 diciembre del 2017 la depreciación acumulada incluye el cargo por depreciación del año 2017 por US\$ 20.632 los cuales corresponde a los bienes muebles e inmuebles de la empresa.

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de otros activos no corrientes por pagar al 31 de diciembre del 2017:

	<u>2017</u> <u>(US\$ Dolares)</u>
Otras inversiones	5.000
Total:	<u>5.000</u>

VIGLIETI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

Corresponde al resumen de cuentas y documentos por pagar a proveedores, al 31 de diciembre del 2017 :

	2017 (US\$ Dolares)
Proveedores	3,939
Total:	<u>3,939</u>

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de Otras cuentas y documentos por pagar, al 31 de Diciembre del 2017

	2017 (US\$Dolares)
Otras cuentas por pagar varias	-
Prestamos Accionista Locales	290
Total:	<u>290</u>

NOTA 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017

	2017 (US\$Dolares)
Impuestos por Pagar	1
Impuestos a la Renta Anual	118
Total:	<u>118</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la administración de la compañía realizó el registro contable por la provisión de Impuesto a la Renta Anual.

VIGLIETI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
NOTA 11.- OBLIGACIONES NO CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de Obligaciones no corrientes, al 31 de Diciembre del 2017

	2017 (US\$Dolares)
Prestamos Accionista del exterior	618.273
Total:	<u><u>618.273</u></u>

NOTA 12.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2017, el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1.00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

Accionistas	Nacionalidad	Accion %	Total Acciones	Valor por Acción	Capital Social (US Dólares)
Lexis Management Inc	Panama	99.88%	799	\$ 1	\$ 799
Izquierdo Quimi Martha Patricia	Ecuador	0.13%	1	\$ 1	\$ 1
			<u>800</u>		<u>\$ 800</u>

VIGLIETI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

NOTA 13.- INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Entre el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los ingresos, costos y gastos, se muestra como sigue a continuación:

	2017 (US\$ Dolares)
INGRESOS	
Ingresos por actividades ordinarias	36.000,00
Otros ingresos	-
Total ingresos	36.000
(-) COSTOS	
Costo de Ventas	-
(-) GASTOS	
Gastos de Administración	17.062
Gastos de Depreciación	18.428
Gastos financieros	39
Otros Gastos	172
Total Gastos	35.701
Resultados antes de participación de trabajadores e Impuesto a la Renta	299

VIGLIETI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017****NOTA 14.- IMPUESTO A LA RENTA Y ANTICIPO MINIMO**

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta y del anticipo mínimo, al 31 de diciembre de 2017:

	<u>2017</u> (US\$ Dolares)
CONCILIACION TRIBUTARIA	
Resultados antes de Participación Trabajadores e Impuesto Renta	299
(+) Participación Trabajadores	-
Utilidad Gravable	299
(+) Gastos no deducibles	172
Base imponible neto para impuesto a la renta	471
Tasa Aplicable: 25% (a)	118
Saldo del Anticipo pendiente de pago antes de rebaja	-
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio anterior	-
(-) Rebaja del Saldo del Anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210	-
(-) Anticipo Reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-
(-) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo reducido	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-
(-) Retenciones Impuesto Renta recibidas de clientes	2.880
(-) Credito Tributario generado por Impuesto la Salida de Divisa	-
(-) Credito tributario años anteriores	1.556
Impuesto a la renta por pagar	-
Saldo a Favor del contribuyente	4.318
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PROXIMO AÑO	
Anticipo calculado proximo año sin exoneraciones ni rebajas	-
(-) Exoneraciones y rebajas al anticipo	-
(+) Otros conceptos	-
(-) Anticipo determinado proximo año	-
ANTICIPO A PAGAR	
Primera Cuota	-
Segunda Cuota	-
Saldo a liquidarse en declaración proximo año	-

a)Se ha aplicado una tasa del 25% para la provisión de impuesto a la renta debido a que uno de sus accionistas se encuentra establecido en paraísos fiscales, con una participación del 50%