

VECARO INMOBILIARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

1.- Operaciones

La Compañía **VECARO INMOBILIARIA S. A.**, es una sociedad anónima que se constituyó en Guayaquil, el 28 de enero de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de febrero de 2011. Su domicilio principal es en Luque # 314 y Chimborazo.

Su actividad principal es está relacionada al asesoramiento inmobiliario, al alquiler de bienes inmuebles y a la venta de artículos cosméticos, cuenta con un capital social de \$12.000.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) para la entidad individual.

La Compañía **VECARO INMOBILIARIA S. A.**, al haber sido constituida en el 2011, inicia sus registros contables aplicando directamente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para la preparación de los estados financieros, la misma que se encuentra vigente en Ecuador desde el año 2012 para todas las empresas.

Los estados financieros de la Compañía **VECARO INMOBILIARIA S. A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019.

La empresa califica como PYMES, de conformidad con lo establecido en el reglamento para aplicación de las NIIF según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010:

1. Monto de activos inferiores a 4 millones
2. Ventas brutas de hasta 5 millones
3. Tengan menos de 200 trabajadores

Los presentes estados financieros también han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, ya que la gerencia ha evaluado la capacidad que tiene la entidad para entrar en funcionamiento en el mercado nacional.

a. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

b. Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta General de Accionistas.

3.- Principios, Políticas Contables y Criterios de Valoración

Los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base del costo histórico, excepto ciertas propiedades y equipos que puedan ser medidos a valor razonable, tal como se explica en las políticas contables que se describen a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor que se pagaría para transferir un pasivo entre participantes de un mercado a la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al medir el valor razonable la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de los mismos a la fecha de medición.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a la NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. El efecto de cualquier cambio en las estimaciones contables se reconoce en el período de la revisión y en períodos futuros, si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

a) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en la compañía cuando pasan a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más o menos los costos de la transacción. Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se clasifican en activo y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La clasificación de los activos y pasivos depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y se determina en el momento del reconocimiento inicial.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. El importe de la pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período.

La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos y que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

c) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales clientes, empleados 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. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 a 90 días.

Las cuentas y documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales son valorizadas a valor nominal.

Los clientes y otras cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor. La compañía no mantiene cobranzas judiciales, pero en caso de haberlo se incluye en la política descrita para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha política.

d) Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a retenciones recibidas de impuesto a la renta. Las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

e) Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento: Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento- modelo del costo: Posteriormente del reconocimiento inicial, los equipos, muebles, enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Método de depreciación y vidas útiles: El costo de las propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos y no consideran valores residuales. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La tasa de depreciación anual varía según la vida útil del activo, de manera general las tasas promedios son las siguientes:

	Tasa
Maquinarias, equipos e instalaciones	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación y electrónicos	33%
Vehículos	20%

Retiro o venta de propiedades y equipos: Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar incluyen a proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como las obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son reconocidas a su valor nominal.

Los activos financieros son evaluados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa, para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro como

consecuencia de uno o más eventos de pérdida, ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado de valor puede incluir el incumplimiento de pago por parte del deudor, la existencia de dificultades financieras significativas del deudor o del emisor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva y representa la mejor estimación de la administración sobre las pérdidas en que podría incurrirse. El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

g) **Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

h) **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto corriente** - El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- **Impuesto diferido** – El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transición o suceso que se

reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes o servicios son registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

k) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

El costo de producción incluye todos aquellos costos en los que se incurre en la adquisición, transporte, importación de productos hasta que sea vendido al cliente.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones, pago de servicios básicos, mantenimiento y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

4.- Información Financiera

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo del efectivo y equivalentes es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Bancos		
Pichincha Cta. Cte.	160,68	12.192,88
	<u>160,68</u>	<u>12.192,88</u>

- **Cuentas y documentos por cobrar**

La Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros, por lo que al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de documentos y cuentas por cobrar es el siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	1.684,06	15.412,04
<u>Otras cuentas por Cobrar</u>		
Anticipo a proveedores	1.000,00	0
	<u>2.684,06</u>	<u>15.412,04</u>

- **Inventario de Mercaderías:**

La compañía durante el año 2019 realizó importaciones, que al cierre del período fiscal seguían en tránsito hacia Ecuador.

El saldo de las principales transacciones realizadas del año 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Mercadería en Tránsito	133.443,45	0
	<u>133.443,45</u>	<u>0</u>

- **Activos por impuestos corrientes**

Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de los pagos por impuestos es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
IVA crédito tributario en compras	5.313,53	0
Retenciones en la Fuente recibidas	3.304,37	3.492,61
	<u>8.617,90</u>	<u>3.492,61</u>

- **Propiedad planta y equipos**

El valor de Edificios que constituyen los activos fijos de la empresa ascienden a:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Edificio	112.500,00	112.500,00
(-) Depreciación acumulada	39.137,50	34.087,50
	<u>73.362,50</u>	<u>78.412,50</u>

- **Otras cuentas por cobrar no corrientes**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde valores entregados para el cobro a largo plazo.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Otras cuentas por cobrar	33.511,40	19.300,00
	<u>33.511,40</u>	<u>19.300,00</u>

- **Cuentas y documentos por pagar**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las cuentas por pagar por préstamos recibidos para financiar importaciones de mercaderías es el siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cta x Pagar Gloria Saltos	107.633,48	0.00
Total Cuentas y documentos por pagar	<u>107.633,48</u>	<u>0.00</u>

- **Otras obligaciones corrientes**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de las otras obligaciones corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Con la administración tributaria	3.292,29	77,04
Con el IESS	51,24	41,69
Con los empleados	3.547,13	772,70
	<u>6.890,66</u>	<u>891,43</u>

- **Cuentas por pagar diversas relacionadas**

Corresponde al saldo del préstamo recibido a corto plazo de partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por pagar Accionistas	101.000,00	101.000,00
	<u>101.000,00</u>	<u>101.000,00</u>

- **Capital Social**

El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 del capital suscrito y pagado es el siguiente:

Accionista	Nacionalidad	2019	%	2018	%
Gloria Saltos Valle	Ecuador	11.500	99.75	11.500	99.75
Galo Rodríguez Jurado	Ecuador	500	0.25	500	0.25
		<u>12.000</u>	<u>100.00</u>	<u>12.000</u>	<u>100.00</u>

- **Reserva Legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. El saldo acumulado a diciembre del 2019 asciende a \$ 1.788,10.

- **Perdidas acumuladas**

Los resultados acumulados corresponden a las utilidades generadas en los años 2015-2016 y que ascienden a \$ 2.962,43

- **Utilidades acumuladas**

Los resultados acumulados corresponden a las ganancias netas generadas en el año 2018 por \$ 16.092,93

- **Ingresos Ordinarios**

Los ingresos ordinarios por las ventas para el 2019 es el siguiente:

	<u>2019</u>
Venta de bienes	85.574,21
Arriendo de inmuebles	<u>14.903,52</u>
TOTAL INGRESOS	<u>100.477,73</u>

- **Costos y gastos de actividades ordinarias**

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos al determinar el resultado antes de impuestos

	<u>2019</u>
COSTOS Y GASTOS	
Costo de Venta	68.981,90
Gastos de administración	16.633,79
Gastos financieros	8,37
	<u>85.624,06</u>

- **Ganancia del período**

Los resultados antes de impuestos para el 2019 son los siguientes:

	<u>2019</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>14.853,67</u>
(-) 15% Participación a trabajadores	2.228,05
(+) Gastos No deducibles	2.321,52
BASE IMPONIBLE PARA RENTA	14.947,14
Impuesto a la renta del ejercicio	3.288,37
(-) Retenciones de clientes	<u>3.304,37</u>
Saldo a favor	<u>16,00</u>
	<u>9.337,25</u>
Resultado neto después de impuestos	<u>9.337,25</u>

5.- Eventos Subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2019, y a la fecha de este informe la compañía no mantiene ni se han producido eventos que pudieran tener un impacto significativo sobre los estados financieros de la compañía VECARO INMOBILIARIA S.A.

6.- Aprobación de información Financiera

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de la Compañía VECARO INMOBILIARIA S. A. con fecha 12 de marzo del 2020.

GLORIA NARCISA SALTOS VALLE
GERENTE GENERAL