

Empresa: INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.  
Econ. Héctor Jiménez Fabara  
Auditor Externo RNAE No. 534

---

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores miembros de la Junta Ordinaria de Accionistas de:

**INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA. Año 2018**

### **Informe sobre los estados financieros**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.** que lo conforman: el Estado de Situación Financiera; el Estado de Resultados (Por función); el Estado de flujos de Efectivo; y, el Estado de Cambios en el Patrimonio correspondientes al ejercicio anual económico comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre del año 2018, así como resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Es responsable además del control interno necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

**Empresa: INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**Econ. Héctor Jiménez Fabara**  
**Auditor Externo RNAE No. 534**

---

**Responsabilidad del Auditor**

Mi responsabilidad, como Auditor Externo Independiente, es la de expresar una opinión sobre los estados financieros, en base a mi auditoría que fue efectuada de acuerdo con las **Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs" vigentes para el año 2018**. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos y confiables con el propósito de que la auditoría (en este caso recurrente) sea planificada y ejecutada para tener seguridad razonable sobre si los estados financieros estén libres de incorrección material.

Por lo tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error.- Esta evaluación considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de sus estados financieros; y, se diseñó procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.- Así mismo se evaluó la adecuación de las prácticas y principios contables utilizados, y de que las estimaciones contables hechas por la administración sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Concluyo si la base de la contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada, y si basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas, sobre la habilidad de la Empresa para continuar como un negocio en marcha. Si se concluye, que existe una incertidumbre significativa, es necesario llamar la atención en mi informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si

**Empresa: INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**Econ. Héctor Jiménez Fabara**  
**Auditor Externo RNAE No. 534**

---

dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Mi conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expreso mi opinión de auditoría.

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera conforme lo dispone la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 08.F.DSC.010 de 20.01.2008 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre del mismo año, y que en su Art. Primero numeral 3, dispone que las Compañías, con las características de la empresa auditada, aplicarán las NIIFs, a partir del 1º. De enero del año 2012 estableciéndose como período de transición el año 2011, fecha en la cual y de acuerdo al cronograma de implementación aprobado por la junta General de Accionistas se ha convertido sus estados Financieros de NEC a NIIFs.-

### **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la empresa **INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.** Al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Empresa: INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**Econ. Héctor Jiménez Fabara**  
**Auditor Externo RNAE No. 534**

---

**Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión del informe por parte del auditor externo independiente no han sucedido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros examinados.

**Informes requeridos por otras regulaciones**

El informe requerido a los auditores independientes respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias, que dispone la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía **INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**, lo emitirá por separado.

Atentamente,



---

Econ. Héctor Jiménez Fabara

AUDITOR EXTERNO, RNAE No. 534

25 de abril del 2019

Manuel Rivadeneira OE2-180 y García Moreano

**INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1.	ACTIVO			
1.01.	ACTIVO CORRIENTE			183.483,02
1.01.01.02.	BANCOS		-64,13	
	PICHINCHA	-64,13		
	CTAS. COBRAR CLIENTES		22.944,00	
1,01,02,06,01	CLIENTES QUITO	22.944,00		
1.01.02.07.	OTRAS CTAS. POR COBRAR RELACIONADAS		10.277,46	
	MAGAN S.A.	10.277,46		
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		49.806,40	
1.01.04.04	ANTICIPOS ENTREGADOS	49.806,40		
1.01.05.01.	CREDITO TRIBUTARIO IVA		40.577,74	
	CREDITO TRIBUTARIO IVA	38.201,74		
	IVA RETENIDO	2.016,00		
	IVA EN COMPRAS	360,00		
1.01.05.02.	CREDITO TRIBUTARIO I.RENTA		59.941,55	
	CT. IMPUESTO RENTA AÑOS ANTERIORES	48.421,55		
	RF PRESENTE AÑO	11.520,00		
	ANTICIPO IMPUESTO RENTA	0,00		
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE			
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSION			976.316,00
1.02.02.01	TERRENOS		453.600,00	
1.02.02.02	EDIFICIOS		593.995,26	
	(-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS		-71.279,26	
	<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>1.159.799,02</b>
2.	PASIVO			
2.01.	PASIVO CORRIENTE			20.463,83
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		4.425,55	
	PROVEEDORES LOCALES ( MODULO)	4.260,36		
	CTAS. PAGAR MAGAN	165,19		
	CTAS. PAGAR PREDIOS E INVERSIONES	0,00		
	CTAS. PAGAR ESNAT S.A.	0,00		
	OBLIGACIONES INST. FINANCIERAS PAGAR		0,00	
	BANCO PICHINCHA	0,00		
2.01.07.01.	IMPUESTOS POR PAGAR		15.160,00	
	RF 8% INTELLECTO	1.200,00		
	RF 2% OTROS	0,00		

	RF 2% SOCIEDADES	60,00	
	RF 1% TRANSPORTE	0,00	
	RF 1% TRANSFERENCIA BIENES	0,00	
	RF 0.1% SEGUROS	0,00	
	R. IVA 30%	0,00	
	R. IVA 70%	0,00	
	R. IVA 100%	0,00	
	IVA POR PAGAR	2.880,00	
	SRI POR PAGAR	11.020,00	
	IMPUESTO RENTA POR PAGAR	0,00	
2.01.07.03.	OBLIGACIONES CON EL IESS		330,42
	APORTE IESS POR PAGAR	33,78	
	PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS POR PAGAR	0,00	
	SUELDOS POR PAGAR	296,64	
	FONDOS RESERVA POR PAGAR	0,00	
2.01.07.05.	OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		547,86
	DECIMO TERCER SUeldo	300,00	
	DECIMO CUARTO SUeldo	99,36	
	VACACIONES	148,50	
3.	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.139.335,19</b>
3.01.	CAPITAL		400,00
3.01.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	400,00	
3.01.02	(-)CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO	0,00	
3.04.	RESERVAS		24.877,55
3.04.01	RESERVA LEGAL	6.902,61	
3.04.02	RESERVA POR REVALIZACION	0,00	
3.04.03	RESERVA DE CAPITAL	17.974,94	
3.04.04	OTRAS RESERVAS		
3.05.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		1.042.659,94
3.05.01	SUPERAVIT POR VALUAC.DE ACT. FIN	0,00	
3.05.02	SUPERAVIT POR REVALUAC.PROP.PLANTA	1.042.659,94	
3.05.03	SUPERAVIT POR REVALUAC. ACT. INTAG	0,00	
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		79.196,37
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	102.013,79	
3.06.02	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	-22.817,42	
3.06.03	RESULT. ACUM. PROVENIENTE ADOPCION NIIFS	0,00	
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO		-7.798,67
3.07.01	UTILIDAD Y PERDIDA DEL EJERCICIO	-7.798,67	
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.159.799,02</b>

  
 Andres Cardenas M.  
 Presidente

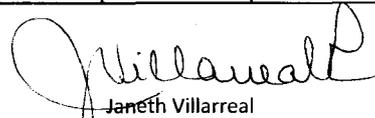
  
 Janeth Villarreal  
 Contadora

**INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>				
ARRIENDOS	144.000,00			
		144.000,00		
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>144.000,00</b>	
<b>COSTOS</b>			<b>9.604,88</b>	
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>		<b>9.604,88</b>		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	9.604,88			
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			<b>142.084,12</b>	
<b>SUELDOS Y DEMAS REMUNERACIONES</b>		<b>1.800,00</b>		
SUELDOS Y DEMAS REMUNERACIONES	1.800,00			
<b>APORTES SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>302,49</b>		
APORTE PATRONAL	152,49			
FONDOS RESERVA	150,00			
<b>BENEFICIOS Y DEMAS REMUNERACIONES</b>		<b>249,36</b>		
DECIMO TERCER SUELDO	150,00			
DECIMO CUARTO SUELDO	99,36			
VACACIONES	-			
<b>HONORARIOS Y DIETAS PERS. NATUR.</b>		<b>81.844,44</b>		
HONORARIOS	81.844,44			
<b>COMISIONES</b>		<b>-</b>		
COMISIONES	-			
<b>IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS</b>		<b>9.766,74</b>		
PATENTE MUNICIPAL				
IMPUESTOS MUNICIPALES	7.806,38			
CONTRIBUCION SIC	1.960,36			
<b>DEPRECIACIONES</b>		<b>11.879,91</b>		
EDIFICIOS	11.879,91			
<b>OTROS GASTOS</b>		<b>36.241,18</b>		
TRANSPORTE	-			
ASESORIA GESTION EMPRESARIAL	18.000,00			
CONSULTORIA DE PROYECTOS	18.000,00			
AGUA	-			
TELEFONO	-			
LUZ	-			
SERVICIOS SOCIEDADES	-			
UTILES OFICINA	38,90			
GASTOS LEGALES	202,28			
	-			

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			<b>109,67</b>
COMISIONES BANCARIAS		-	
GASTOS BANCARIOS		67,89	
INTERESES Y MULTAS TERCEROS		41,78	
IMPUESTOS ASUMIDOS		-	
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>151.798,67</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO</b>			<b>- 7.798,67</b>

  
 Andres Cardenas M.  
 Presidente

  
 Janeth Villarreal  
 Contadora

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTDA.  
 Dirección Comercial: AV. AMAZONAS 477 Y ROCA  
 No. Expediente 112860  
 RUC: 0992312971001  
 AÑO: 2018

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**

	CÓRREGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	95	0,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	9501	5.212,37
Clases de cobros por actividades de operación	950101	144.000,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	144.000,00
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104	-
Otros cobros por actividades de operación	95010105	-
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(127.834,10)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(127.834,10)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204	-
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-
Dividendos pagados	950103	(10.843,86)
Dividendos recibidos	950104	-
Intereses pagados	950105	(109,67)
Intereses recibidos	950106	-
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	9502	-
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201	-
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202	-
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203	-
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204	-
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207	-
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	-
Compras de activos intangibles	950211	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	-
Compras de otros activos a largo plazo	950213	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214	-
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218	-
Dividendos recibidos	950219	-
Intereses recibidos	950220	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	9503	(5.212,37)
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	-
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	(5.212,37)
Pagos de préstamos	950305	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	-
Dividendos pagados	950308	-
Intereses recibidos	950309	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	-
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	9505	0,00
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	9506	-
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	9507	0,00

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION**

**GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

96 (7.798,67)

**AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:**

- Ajustes por gasto de depreciación y amortización
- Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo
- Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada
- Pérdidas en cambio de moneda extranjera
- Ajustes por gastos en provisiones
- Ajuste por participaciones no controladoras
- Ajuste por pagos basados en acciones
- Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable
- Ajustes por gasto por impuesto a la renta
- Ajustes por gasto por participación trabajadores
- Otros ajustes por partidas distintas al efectivo

97 11.879,91  
 9701 11.879,91  
 9702 -  
 9703 -  
 9704 -  
 9705 -  
 9706 -  
 9707 -  
 9708 -  
 9709 -  
 9710 -  
 9711 -

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

- (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes
- (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar
- (Incremento) disminución en anticipos de proveedores
- (Incremento) disminución en inventarios
- (Incremento) disminución en otros activos
- Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales
- Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar
- Incremento (disminución) en beneficios empleados
- Incremento (disminución) en anticipos de clientes
- Incremento (disminución) en otros pasivos

98 1.131,13  
 9801 -  
 9802 -  
 9803 (7.958,51)  
 9804 -  
 9805 7.389,94  
 9806 3.131,21  
 9807 9.412,35  
 9808 -  
 9809 -  
 9810 (10.843,86)

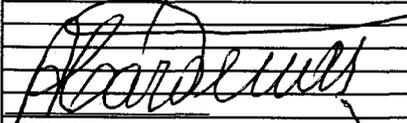
**Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación**

9820 5.212,37

DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1,

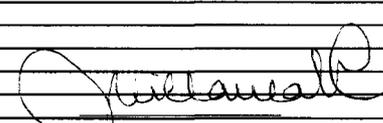
PÁRRAFO 16)



REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: ANDRES CARDENAS MONGE

CI / RUC: 1701805127



CONTADOR

NOMBRE: JANETH VILLARREAL C.

CI / RUC: 0501571640

**RAZÓN SOCIAL:** INMOBILIARIA VARGAS ALARCON CIA. LTADA  
**Dirección Comercial:** AV AMAZONAS 477 Y ROCA  
**No. Expediente:** 15199  
**RUC:** 1790519082001  
**ANK** 2018

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CANTAL SOCIAL	RESERVAS				OS RESULTADOS INTERIN				RESULTADOS ACUMULADOS				RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTADUTARIA	OTRAS RESERVAS	FINANCIERAS DISPONIBLES PARA EQUIPO	PROVIDA DES. PLANTA Y EQUIPO	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF 2	RESERVAS DE CAPITAL	RESERVA POR VALUACION	GANANCA NETA DEL PERIODO	(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO			
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	301	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015
SALDO REPREESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901															
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	400,00	2,565,07					73,819,75	(22,817,42)		17,974,94	1,042,659,94	43,375,44		1,157,977,72		
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:																
CORRECCION DE ERRORES:																
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:																
Aumento (disminucion) de capital social	9902	4,337,54					28,194,04					(43,375,44)	(7,798,67)	(18,642,53)		
Aportes para futuras capitalizaciones	990201															
Prima por emision prima de acciones	990202															
Dividendos	990203															
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990204	4,337,54					28,194,04					(43,375,44)		(10,843,86)		
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Dific	990205															
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y eq	990206															
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	990207															
Otros cambios (detalle)	990208															
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990209															
	990210															
							38,027,07									

REPRESENTANTE LEGAL  
 NOMBRE: ANDRES CARDENAS MONGE  
 CI / RUC: 1701805127

SOLICITADOR  
 NOMBRE: JANETH VILLARREAL C.  
 CI / RUC: 0501571640

**VARGAS ALARCON CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

VARGAS ALARCON CIA. LTDA., está constituida en Ecuador que inicia sus actividades en el año 1981, teniendo por actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018, la empresa únicamente cuenta con propiedades de inversión, otros activos financieros y además no tiene ningún empleado en su nómina. La información contenida en estos estados financieros (no consolidados) es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### 2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de VARGAS ALARCON CIA. LTDA., han sido preparados sobre la base de valor razonable, conforme la normativa NIC y NIIF aplicable, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

En ciertos casos el costo histórico representa fielmente el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

### 2.3 Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### 2.4 Activos financieros

Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Su reconocimiento, valoración, presentación y deterioro se registra aplicando para el efecto la NIC 32 y la NIC 39.

El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados conforme la aplicación de la NIC 23.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

Las inversiones en pólizas de acumulación de igual manera se clasifican como activo corriente pues están efectuadas en el corto plazo. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar e inversiones en asociadas se revelan en la Nota 4.

## 2.5 Inventarios

VARGAS ALARCON CIA. LTDA. por su propia actividad no dispone de inventarios de ninguna naturaleza pues solo posee un predio el cual en algún momento se lo pretende vender y que en ese caso será manejado con Propiedad planta y equipo disponibles para la venta, con el manejo similar al de los inventarios.

## 2.6. Activos inmovilizados

VARGAS ALARCON CIA. LTDA. posee en calidad de activos inmovilizados unicamente propiedades de inversión, pues ninguno de estos bienes es utilizado directamente con la compañía. La propiedad de inversión ha sido valorada en base a un avalúo técnico reflejado en el avalúo comercial del Municipio del Distrito metropolitano de Quito. Este avalúo se cumple siguiendo la política de la empresa la cual se basa en lo dispuesto en la NIC 16 de propiedad planta y equipo que menciona que los activos deben ser medidos a su valor razonable y en tal sentido el avalúo municipal se entiende efectuado a su valor razonable. También se efectúa esta revalorización basado en la resolución de la superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de diciembre del 2011. Dado que se puede conocer con exactitud el valor razonable de la propiedad planta y equipo de forma anual la administración considera que el impacto del incremento o disminución del valor razonable debe ser registrado anualmente y su variación afectada al superávit por revaluación de activos fijos.

Se define como propiedades de inversión todos los activos tangibles a posee una entidad para su utilización por parte de terceros a cambio de un arrendamiento operativo, que se espera utilizarlos durante más de un ejercicio contable y cuyo valor razonable amerita llevar un control individual del mismo.

Los efectos de la revalorización de propiedad planta y equipo serán contabilizados en el patrimonio conforme lo determina la norma, y en el caso de deterioro estos serán contabilizados en resultados de conformidad con lo establecido en la norma. Las propiedades de inversión se depreciarán de la misma forma que la propiedad planta y

equipo. En este caso dado que la empresa posee únicamente terrenos y edificios, los primeros no se deprecian, y los segundos se depreciarán según la vida útil del bien, estimada en 50 años para edificaciones.

Los cambio en políticas contables serán aplicados de una forma retrospectiva conforme lo establecido en la normativa contable.

#### 2.6.1 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

La Compañía considera el valor residual de la propiedad de inversión para la determinación del cálculo de depreciación anual, siendo que al término de la vida útil los activos quedarán a su valor residual, en caso de que ocurriere deterioro u obsolescencia definitivamente se procederá con su baja, o en su defecto si el caso amerita podrán ser revalorizados, se determinará una nueva vida útil y podrán empezar a depreciarse nuevamente.

La vida útil de cada activo fijo está dada de manera individual por la naturaleza de cada partida de propiedad de inversión, en este sentido en ciertos casos puede ser definida la misma vida útil para un mismo grupo de activos fijos de similares características o en su defecto puede determinarse vidas útiles diferentes para cada uno de los activos fijos así se encuentren en un mismo grupo.

Para determinar la vida útil de los activos fijos se consideran parámetros como material de fabricación, marca, antigüedad, disponibilidad de repuestos, estado de conservación del bien, entre otros factores que se determinan técnicamente.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación podrá ser revisado anualmente previo al cierre de cada ejercicio contable, aunque únicamente las estimaciones tendrán aplicabilidad si son el producto de avalúos técnicos calificados, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones registrado sobre una base prospectiva.

El detalle de propiedad planta y equipo se revela en la nota financiera No. 5

#### 2.6.2 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación será transferido directamente a resultados acumulados.

#### 2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 7. El pasivo financiero (otras cuentas por pagar) con partes relacionadas son revelados en la Nota financiera No. 12.

#### 2.8 Impuestos

En aplicación de la NIC 12 de impuestos sobre las ganancias, se debe aclarar que existen dos clases de impuestos a registrar, el impuesto corriente y el impuesto diferido. En virtud de la CIRCULAR NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el R.O. No. 718 DEL 6 DE JUNIO DEL 2012, el SERVICIO DE RENTAS INTERNAS determinó que aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1º. de enero al 31 de diciembre de cada año. Esta circular y disposición del SRI que tiene carácter mandatorio va en contraposición con lo dispuesto en la NIC 12, sin embargo al ser mandatoria y al no poder disponer de una base cierta para la recuperación de los impuestos diferidos en períodos futuros, la contabilización del pasivo por impuestos diferidos pierde total asidero legal y no refleja la realidad financiera del negocio, en tal sentido VARGAS ALARCON CIA. LTDA. y su administración acogen como política contable únicamente la contabilización del impuesto a la renta corriente, en la magnitud, tasas y porcentajes establecidos en las leyes aplicables.

#### 2.9. Beneficios a trabajadores

La empresa no posee trabajadores por lo cual no es aplicable las normas NIIF correspondientes.

#### 2.10. Reconocimiento de ingresos

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

### 2.10.1 Venta de servicios

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de los servicios prestados; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### 2.11. Costos y gastos

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

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de VARGAS ALARCON CIA. LTDA., ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

### 3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

Dado que la empresa no cuenta con trabajadores, no ha realizado cálculo actuarial alguno. La empresa no tiene la intención en corto plazo de contratar personal directamente. Todos los procesos de la empresa son realizados directamente por el gerente de la misma.

## 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

1.01.02.06.	CTAS. POR COBRAR CLIENTES		22.944.00
	CORTE CONSTITUCIONAL	22.944.00	
1.01.02.07.	OTRAS CTAS. POR COBRAR RELACIONADAS		10.277.46
	MAGAN S.A.	10.277.46	
1.01.04.04	OTROS ANTICIPOS		49.806.40
	ANDRES CARDENAS M.	49.806.40	

Todos los saldos registrados y presentados al término del ejercicio son recuperables y se liquidarán en el ejercicio inmediatamente posterior por lo cual no amerita realizar provisión para cuentas incobrables.

#### 5. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

<b>1.02.02.</b>	<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>		<b>976.316.00</b>
1.02.02.01	TERRENOS	453.600,00	
1.02.02.02	EDIFICIOS	593.995,26	
	(-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-71.279.26	

#### 6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es como sigue:

2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		4.425.55
	CTAS. PAGAR PROVEEDORES	4.260.36	
	CTAS. PAGAR MAGAN	165.19	

#### 7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente: un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

1.01.05.01.	CREDITO TRIBUTARIO IVA		40.577.74

	CREDITO TRIBUTARIO IVA	38.201.74	
	IVA RETENIDO	2.016.00	
	IVA EN COMPRAS	360.00	
1.01.05.02.	CREDITO TRIBUTARIO I.RENTA		59.941.55
	CT. IMPUESTO RENTA AÑOS ANTERIORES	48.421.55	
	RF PRESENTE AÑO	11.520.00	
	ANTICIPO IMPUESTO RENTA	0.00	

2.01.07.01.	IMPUESTOS POR PAGAR		15.160.00
	RF 8%	1.200.00	
	RF 2% SOCIEDADES	60.00	
	SRI POR PAGAR	11.020.00	
	IVA POR PAGAR	2.880.00	

## 8. PATRIMONIO

### 8.1 Capital social

El capital social autorizado, está constituido por 400 participaciones de valor nominal unitario de US\$1.00;

### 8.2 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía alcanzó \$ 2.565.07

### 8.3 Resultados acumulados

El resumen de los resultados acumulados es como sigue

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

## 9. INGRESOS

9.1 Productos que generan ingresos provenientes de los segmentos:

INGRESOS OPERACIONALES	
ARRIENDOS (CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR)	144.000.00

Los segmentos sobre los cuales debe informar la Compañía de acuerdo a la NIIF 8 son los siguientes:

SERVICIOS PRESTADOS POR LA COMPAÑÍA ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE INMUEBLES

10. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados es como sigue:

COSTOS	9.604.88
GASTOS	142.084.12
GASTOS FINANCIEROS	109.67
	<b>151.798.67</b>

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros en Marzo 31 del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos. Sin embargo si en ejercicios futuros existiera cambio de políticas contables que puedan afectar la presentación de los estados financieros estas se revelarán y se aplicarán de manera retrospectiva u otra diferente tal como lo señale la norma contable aplicable.

12. INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

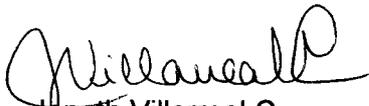
La totalidad de activos financieros que mantiene la empresa constituyen pasivos con partes relacionadas, esto en función de la administración y control sobre VARGAS ALARCON CIA. LTDA. de las empresas detalladas.

1.01.02.07.	OTRAS CTAS. POR COBRAR RELACIONADAS		10.277.46

### 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 31 del 2019 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directores para su aprobación.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones, en la Junta General de Accionistas.



Janeth Villarreal C.  
Contadora General