

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016,
con opinión DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Políticas contables significativas	- 10 -
3.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
4.	Gestión del riesgo financiero	- 17 -
5.	Efectivo y equivalentes	- 19 -
6.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 19 -
7.	Otras cuentas por cobrar	- 20 -
8.	Impuestos corrientes	- 20 -
9.	Propiedades, instalaciones y equipo	- 21 -
10.	Propiedades de inversión	- 22 -
11.	Cuentas por pagar comerciales	- 22 -
12.	Transacciones con partes relacionadas	- 22 -
13.	Patrimonio	- 23 -
14.	Ingresos	- 24 -
15.	Gastos de administración	- 24 -
16.	Impuesto a la renta	- 24 -
17.	Pasivos por impuestos diferidos	- 28 -
18.	Precios de transferencia	- 28 -
19.	Contribución solidaria	- 29 -
20.	Eventos subsecuentes	- 30 -
21.	Aprobación de los estados financieros	- 30 -

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

1. Información general

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA., es una Compañía Limitada constituida en la República del Ecuador el 31 de diciembre de 1981, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de mayo de 1982. Su actividad principal es el negocio bursátil, la compra venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, actuar como agente representante o comisionista de empresas nacionales o extranjeras dedicadas a fines similares y tramitaciones para la inscripción en el Registro de la Propiedad y Registro Mercantil de bienes tanto muebles como inmuebles.

La Compañía efectúa sus operaciones en el Ecuador, país que desde el año 2000 utiliza el US Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de circulación legal.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos reparados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

2.4 Pasivos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiriere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Baja de activos financieros

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.5 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

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 impositivas. 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.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía puede compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Propiedad, instalaciones y equipo

La propiedad, instalaciones y equipo se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	50 años
Instalaciones	10 años
Maquinaria	10 años
Muebles de oficina	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La Compañía a la fecha de revisión no dispone de empleados bajo relación de dependencia y por lo tanto no reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se debería calcular a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Participación a trabajadores

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes mantenidos para la venta y Operaciones Discontinuas.

2.7 Propiedades de Inversión

La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de parte de su activo inmueble (oficinas). La Compañía ha determinado base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos y derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos. Por otra parte, la compañía también actúa como arrendador de bienes inmuebles (oficinas) para su uso en la administración. De igual forma se han evaluado todos los términos contractuales llegando a determinar que dichos arrendamientos no retienen el control, propiedad, riesgos y ventajas inherentes de los bienes en cuestión por lo que no existe arrendamientos financieros implícitos en estas transacciones.

Arrendamientos

La Administración de la Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Deterioro de propiedad, instalaciones y equipo

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurrin.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

2.9 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.10 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía puede otorgar. Los ingresos derivados de la prestación de un servicio se reconocen en base al grado de realización en el cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medio de forma fiable.

Ingresos por intereses. Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva

2.11 Gastos

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

2.12 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

2.13 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.14 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.15 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Contadora General de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas mediante su departamento de contabilidad, además de involucrarse únicamente con partes solventes cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre pocos clientes, empresas cuya posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas durante el año.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna parte relacionada.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$270.818
Índice de liquidez	553,85 veces
Pasivos totales / patrimonio	0,08 veces
Deuda total / activos totales	7,67%

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

5. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

31 de Diciembre		Descripción
2016	2015	
90.566	71.790	Bancos
164.169	158.958	Inversiones a corto plazo (1)
254.735	230.748	Total

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

(1) Corresponde a una inversión de depósito a plazo fijo en el Banco Produbanco emitida el 18 de julio del 2016 con una tasa nominal del 6.25% a 182 días plazo.

A la fecha de emisión de este informe, marzo 31 del 2017, no he recibido contestación a la confirmación enviada al Banco del Pichincha por la cuenta corriente No.3510249104.

6. Cuentas por cobrar comerciales

Los saldos de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

31 de Diciembre		Descripción
2016	2015	
0	-	Cuentas por cobrar comerciales
5.919	2.880	Compañías relacionadas (Nota 12)
-	-	Provisión cuentas incobrables
5.919	2.880	Total

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

31 de Diciembre	
2016	2015
De 0 a 30 días	
5.919	5.919
5.919	2.880
Total	

7. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

31 de Diciembre	
2016	2015
Anticipo proveedores	
1.000	1.676
Intereses por cobrar	
4.731	-
5.731	1.676
Total	

8. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

31 de Diciembre	
2016	2015
Activos por impuestos corrientes	
Impuesto a la renta	
4.923	6.341
Impuesto al valor agregado	
-	-
Total activos por impuestos corrientes	6.341
Pasivos por impuestos corrientes	
Impuesto a la renta	
34	199
Impuesto al valor agregado	
399	414
433	613
Total pasivos por impuestos corrientes	

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

9. Propiedad, instalaciones y equipo.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los saldos de Propiedad y Equipo son los siguientes:

Descripción	2016	2015
31 de Diciembre		
Terrenos	419.426	419.426
Edificios	16.299	16.299
Instalaciones	5.686	5.686
Maquinaria	7.028	7.028
Muebles de oficina	877	877
Depreciación acumulada	(22.592)	(19.762)
Total	446.486	449.316

	Saldos Iniciales	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldos Finales
2015				
Terrenos	419.426	-	-	419.426
Edificios	441.960	-	(423.850)	18.110
Instalaciones	21.724	-	-	21.724
Maquinaria	8.878	-	-	8.878
Muebles de oficina	-	940	-	940
Total	891.988	940	(423.850)	469.078
Depreciación acumulada	(63.587)	(23.991)	67.816	(19.762)
Total	828.401	(23.051)	(356.034)	449.316
(a)				

(a) Transferencia a propiedades de inversión

	Saldos Iniciales	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldos Finales
2016				
Terrenos	419.426	-	-	419.426
Edificios	18.110	-	-	18.110
Instalaciones	21.724	-	-	21.724
Maquinaria	8.878	-	-	8.878
Muebles de oficina	940	-	-	940
Total	469.078	-	-	469.078
Depreciación acumulada	(19.762)	(2.830)	-	(22.592)
Total	449.316	(2.830)	-	446.486

A la fecha de revisión, la Compañía no mantiene activos en garantía

10. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Transferencia propiedades, instalaciones y equipo	423.850	423.850
Edificios (1)	(89.008)	(67.816)
Depreciación acumulada	334.842	356.034
Total	334.842	356.034

(1) Consiste en un edificio ubicado en Carcelén, el mismo que se encuentra en arriendo a Imecanic Cia. Ltda. y a Diseños Mecánicos y Consultoría.

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de saldos de las cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Proveedores	57	4.860
Cuentas por pagar varias	-	4.824
Total	57	9.684

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 días desde la fecha de la factura.

12. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el detalle es como sigue:

Descripción	Origen	31 de Diciembre	
		2016	2015
Cuentas por cobrar:			
Corto plazo:			
Imecanic Cia. Ltda.	Ecuador	4.329	-
Diseños Mecánicos y Consultoría	Ecuador	1.590	-
Total corto plazo		5.919	-

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas:

Descripción	IMECANIC CIA. LTDA.	DISEÑOS MECANICOS Y CONSULTORIA	TOTAL
Saldo inicial	-	2.880	2.880
Facturación recibida	61.200	20.640	81.840
Pagos emitidos	(56.871)	(21.930)	(78.801)
Otro	-	-	-
Total	4.329	1.590	5.919

Los movimientos detallados no corresponden a los valores brutos facturados, sino a los valores contabilizados incluyendo el efecto de los impuestos.

13. Patrimonio de los socios

Capital social

El capital social de la Compañía asciende a noventa mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD90.000) dividido en noventa mil (90.000) participaciones acumulativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1) cada una.

Reservas

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

La Junta General podrá acordar una vez cumplidas las deducciones legales la formación de un fondo de reserva, para lo cual podrá destinar parte o la totalidad de las utilidades líquidas anuales.

Resultados acumulados

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc,

14. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción		2016	2015
Ingresos por actividades ordinarias		72.000	98.000
Ingresos por servicio		-	-
Total		72.000	98.000

15. Gastos de administración

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción		2016	2015
Impuestos, tasas y contribuciones		11.115	8.456
Mantenimiento		7.388	-
Honorarios y servicios consultoría		5.911	7.992
Servicios básicos		5.603	6.425
Gastos comunales		1.049	1.613
Seguros y reaseguros		1.093	920
Gastos judiciales		397	-
Intereses y multas		335	-
Gastos de IVA		585	-
Útiles de oficina		84	64
Transporte		-	1.375
Arrendamientos		-	24.000
Otros		765	842
Depreciaciones		24.022	23.991
Total		58.347	75.678

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no cuenta con personal en relación de dependencia

16. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción		2016	2015
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta			
Más gastos no deducibles		11.068	2.308
Base imponible		33.944	33.588
a. Impuesto a la renta calculado por el 22%		7.468	7.389
b. Anticipo calculado		6.639	6.569
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados (a. vs b.)		7.468	7.389
Impuesto a la renta diferido		(1.834)	(1.834)
Total		5.634	5.555

Un resumen de los gastos no deducibles es como sigue:

Descripción		2016	2015
Depreciación reavalúo edificios proceso NIIFs	-	8.337	-
Gasto condominios	-	1.048	-
Contribución solidaria utilidades	-	1.008	-
Baja anticipo proveedores años anteriores	-	675	-
Total		11.068	-

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

		2016	2015
Saldo inicial		6.341	5.890
Provisión del año		(7.468)	(7.389)
Compensación con retenciones		6.050	7.840
Saldo final		4.923	6.341

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% de patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2016, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$6.639; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$7.468. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados ese valor equivalente al impuesto a la renta generado del periodo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo que están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2011 al 2016.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35.000, en la base de datos del SRL, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

Efectos tributarios de la revaluación - decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2013, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos

e. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

d. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente serán considerados como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o en la finalización de su vida útil.

c. La depreciación corresponde al activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registren contablemente; sin embargo se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual de hacerlo.

b. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato. Siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.

a. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.

- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- Los pagos efectuados por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de Impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.

- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperosado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacerlos más atractivos o agradables.

determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliará a 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 no superaron el importe acumulado que menciona la normativa vigente.

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal en un monto acumulado superior a quince millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar adicionalmente al Anexo de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
 - Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador de acuerdo a lo siguiente:

18. Precios de transferencia

	Saldo Inicial	Adiciones	Reconocido en los resultados	Saldo final
2016	82.533	-	(1.834)	80.699
2015	84.367	-	(1.834)	82.533

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos, fue como sigue:

17. Pasivos por impuestos diferidos

- Los créditos tributarios no utilizados.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
- Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos medidos con cambios en resultados durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria como ingresos no sujetos a renta; adicionalmente estos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a los trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
- Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos medidos con cambios en resultados durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria como ingresos no sujetos a renta; adicionalmente estos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a los trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
- Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.

19. Contribución solidaria

1. En el registro oficial Suplemento 759 del 20 de mayo de 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.

A dicho cuerpo legal se han incorporado:

- a. el reglamento a 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 (registro oficial suplemento 774 del 13 de junio de 2016);
- b. La resolución NAC-DGERCGC16-00000236 procedimiento declaración contribuciones solidarias sobre patrimonio y bienes inmuebles y derechos representativos de capital;
- c. La resolución NAC-DGERCGC16-00000237 procedimiento declaración contribuciones solidarias sobre utilidades;
- d. La resolución NAC-DGERCGC16-00000285 procedimiento declaración contribuciones solidarias sobre remuneraciones; y
- e. La resolución NAC-DGERCGC1600000277 que reforma las resoluciones NAC-DGERCGC16-00000236 y NACDGERCGC16-00000237.

2. Con este mismo objetivo, el Gobierno Central Ecuatoriano incrementó la tarifa del Impuesto al Valor Agregado del 12% al 14% para lo cual, a través del Servicio de Rentas internas, publicó:

- a. La resolución No. NAC-DGERCGC16-00000210, publicada en el Suplemento del Registro Oficial número 765, del 31 de mayo de 2016, donde sustituye los formularios 104 y 104A.
- b. La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000213, donde establece el procedimiento para la emisión de comprobantes de venta, y documentos complementarios en virtud de la tarifa de 14% de IVA
- c. La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000247, mediante la cual se reforman ciertos aspectos del procedimiento para la emisión de comprobantes de venta, y documentos complementarios en virtud de la vigencia de la tarifa de 14% de IVA

El incremento de la tarifa del IVA sería durante el periodo de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la Ley. El Presidente podrá decretar la conclusión del incremento antes del año.

Así mismo las personas naturales residentes en los territorios afectados por el terremoto, recibirán del Estado un descuento equivalente al incremento de los dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA. ha cumplido con las obligaciones previstas por la autoridad de control como contribuyente en el caso de la contribución solidaria sobre las utilidades; y en los procedimientos tributarios y de control que conlleva la facturación recibida y emitida por la Compañía.

20. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros el 31 de Marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

ING. FRANCISCO VALLEJO
Gerente General

SRA. MA. DEL CARMEN ALEMAN
Contadora General