

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Vector Cia. Ltda., está constituida en el Ecuador desde 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 compraventa, 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.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Vector Cia. Ltda., son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional y de circulación en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), la preparación de los estados financieros requiere el uso de estimaciones contables. También implica a que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Deterioro de propiedad, muebles y equipos.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, muebles y equipos 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.

Método de depreciación, vida útil y valor residual.- El costo de propiedad, muebles y equipos se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, muebles y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, muebles y equipos.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

En caso de que se construya propiedad, muebles y equipos se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

El costo de la propiedad, muebles y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad, muebles y equipos se medirán inicialmente por su costo.

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedad, muebles y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

2.4 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.3 EFECTIVO Y BANCOS

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. Durante el ejercicio, el valor residual de los vehículos, construcciones y edificaciones se ajustaron disminuyendo el importe del gasto de depreciación. La gerencia estima que el impacto de esta disminución no es significativo en los resultados del ejercicio presente y futuros asumiendo que el valor residual ajustado se mantuviera hasta el final.

Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido.- Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

Vida útil (en años)	Grupo de activos	
	Edificios	Maquinaria, muebles e Instalaciones
50		
10		

Baja de propiedad, muebles y equipos.- Las propiedad, muebles y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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.

2.6 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.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos.- Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la

compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.7 PROVISIONES

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

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación. Para determinar esta estimación se emplea el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada.

2.8 DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio en el período en que los dividendos han sido aprobados por los accionistas.

2.9 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

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 pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que 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 período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos financieros.- 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 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.13 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Otros activos financieros.- Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente cuando sus vencimientos son menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Los instrumentos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del mismo; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.14 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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 del estado de situación 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.

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.

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Bancos	10,219	90,566
Sobregiro	(11,459)	-
Total	(1,240)	90,566

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Se detallan seguidamente:

	2017	2016
Certificados de depósito a plazo fijo y total	175,361	164,169
(en U.S. dólares)		
Corresponden a una inversión a plazo fijo en el Banco Proubanco emitida el 18 de julio del 2017 con una tasa nominal del 3.75% a 181 días plazo.		

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas (Nota 14)	5,239	5,919
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a terceros (1)	257,716	1,000
Compañías relacionadas (Nota 14)	110	-
Varios	-	4,731
Total	263,065	11,650
(en U.S. dólares)		
	2017	2016

(1) Corresponde a un anticipo para la compra de una oficina en propiedad horizontal en el proyecto denominado T Seis administrado por el Fideicomiso Corpo Seis; obligación contraída inicialmente por Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda. En el año 2017 se transfirió la deuda a Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. La escritura de promesa de Compraventa otorgada por Fideicomiso Corpo Seis a Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. se realizó el cuatro de agosto del 2015.

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no ha reconocido una estimación para cuentas dudosas debido a que el historial muestra que las cuentas por cobrar son altamente recuperables.

6. PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPOS

Un resumen de la propiedad, muebles y equipos es el siguiente:

	2017	2016	
		(en U.S. dólares)	
Costo	574,716	469,078	
Depreciación acumulada	(22,341)	(22,591)	
Importe neto	552,375	446,487	
CLASIFICACIÓN:			
Terrenos	413,086	419,426	
Edificios	129,546	15,394	
Instalaciones	3,801	4,743	
Muebles de Oficina	689	783	
Maquinaria	5,253	6,141	
Total propiedad, muebles y equipos, neto	552,375	446,487	

Los movimientos de la propiedad, muebles y equipo son como sigue:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinaria	Muebles de oficina	Total
<u>Costo</u>						
Saldos al 1 de enero del 2016	419,426	18,110	21,724	8,878	940	469,078
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	419,426	18,110	21,724	8,878	940	469,078
Adiciones		130,088				130,088
Ventas	(6,340)	(18,110)				(24,450)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	413,086	130,088	21,724	8,878	940	574,716
<u>Depreciación acumulada:</u>						
Saldos al 1 de enero del 2016	-	1,811	16,038	1,850	63	19,762
Gasto por depreciación	-	905	943	887	94	2,829
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	2,716	16,981	2,737	157	22,591
Gasto por depreciación	-	542	942	888	94	2,466
Ventas / bajas	-	(2,716)	-	-	-	(2,716)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	542	17,923	3,625	251	22,341
<u>Saldos netos:</u>						
Al 31 de diciembre del 2016	419,426	15,394	4,743	6,141	783	446,487
Al 31 de diciembre del 2017	413,086	129,546	3,801	5,253	689	552,375

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre se compone de:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Edificios	423,850	423,850
Depreciación acumulada	(59,339)	(89,009)
Total	364,511	334,841

Consiste en un edificio ubicado en Carcelén, el mismo que se encuentra en arriendo a Imecanic Cía. Ltda. y Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda.

8.

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:	348	57
Proveedores locales y total		
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (1) (Nota 14)	258,564	-
Dividendos por pagar (Nota 14)	70,314	-
Cuentas por pagar varios	422	-
Total	329,648	57

(1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a la obligación contraída con su compañía relacionada Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda. por la compra de una oficina en el Proyecto Torre seis por USD 256,716 al Fideicomiso Corpo Seis (Ver Nota 5).

9. IMPUESTOS

Activos y Pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:	-	4,923
Impuesto a la renta y total		
Pasivos por impuestos corrientes:	851	-
Impuesto a la renta por pagar		
IVA ventas	234	352
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	183	34
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	81	47
Total	1,349	433

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de		
Impuesto a la renta	44,850	22,876
Gastos no deducibles	8,336	11,068
Deducciones adicionales	-	-
Generación de diferencias temporarias	-	-
Utilidad gravable	53,186	33,944
Impuesto a la renta causado (1)	11,701	7,468
Anticipo calculado impuesto a renta (2)	-	6,639
Impuesto a la renta cargado a resultados	11,701	7,468
Impuesto a la renta diferido	8,920	(1,834)
Total	20,621	5,634

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) No se generó anticipo mínimo para el ejercicio 2017 debido a que su cálculo es menor a cero, el impuesto a la renta causado es de USD 11,701; en consecuencia, la Compañía registró USD 11,701 en los resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	(4,923)	(6,341)
Pago Impuesto	-	-
Provisión del año	11,701	7,468
Impuestos anticipados	(5,927)	(6,050)
Saldos al final del año	851	(4,923)

Los impuestos anticipados corresponden a los pagos efectuados por anticipo pagado, retenciones en la fuente.

La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de liquidez

La Compañía solamente comercializa con terceros reconocidos con buen crédito. Es la política de la Compañía que todos los clientes que desean comercializar con crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito. Además, los saldos por cobrar son monitoreados permanentemente, las deudas incobrables no son significativas. No existen concentraciones significativas de riesgo de crédito dentro de la Compañía.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, en las compañías relacionadas. La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar por créditos directos es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

Riesgo de crédito

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de tasa de interés, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

La Gerencia General revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

Los principales instrumentos financieros de la Compañía constituyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta que surgen directamente de sus operaciones.

10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Pasivos por impuestos diferidos en relación a Propiedad, instalaciones, y equipo				
Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados del año	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados del año	Saldos al fin del año
2016				
82,533	(1,834)	80,699	8,920	89,619
(en U.S. dólares)				
2017				

Saldos del impuesto diferido. - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	10,219	90,566
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Otros activos financieros (Nota 4)	175,361	164,169
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	263,065	11,650
Total activos financieros	448,645	266,385
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Sobregiro bancario (Nota 3)	11,459	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	329,648	57
Total pasivos financieros	341,107	57

Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 el capital social es de USD 90,000 dividido en noventa mil participaciones acumulativas e indivisibles de USD 1 de valor nominal cada una.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESERVA FACULTATIVA

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

DIVIDENDOS DECLARADOS

Mediante Acta de Junta General de Socios del 28 de abril del 2017, se declararon dividendos por USD 100,314 correspondiente a las utilidades de ejercicios anteriores.

A partir del año 2010 los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en jurisdicciones de menor imposición o en paraísos fiscales, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	76,641	60,685
Reserva de capital	334	334
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	794,298	794,298
Transferencia reserva	(862)	(1,286)
Utilidad del ejercicio	24,229	17,242
Ajuste	38,006	-
Dividendos pagados	(100,314)	-
Total	832,332	871,273

La siguiente partida surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).- Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registrarán en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas; solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

12. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2017	2016
Ingresos por arrendos	72,000	72,000
Intereses por inversiones	6,628	10,232
Total	78,628	82,232

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	2017	2016
Gastos de administración y total	53,035	59,356
(en U.S. dólares)		

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	2017	2016
Honorarios y servicios	18,596	6,308
Depreciaciones	10,803	24,022
Gastos comunales	2,101	1,049
Seguros y reaseguros	88	1,093
Servicios básicos	5,526	5,603
Impuestos, tasas y contribuciones	15,158	12,709
Mantenimiento (limpieza) y reparaciones	684	7,388
Otros Gastos	79	1,184
Total	53,035	59,356

14. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS

Las operaciones entre la Compañía, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto a su objeto y condiciones.

(a) Socios

Los socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 se detallan seguidamente:

Nombre del socio	Número de participaciones	Participación %
Ing. Danny Darquea Schettini	7,200	8.00
Ing. Francisco Vallejo Jaramillo	82,800	92.00
Total	90,000	100.00

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Descripción	Naturaliza	Origen	2017 (en U.S. dólares)	2016
Ingresos				
Imecanic Cia. Ltda	Capital	Local	54,000	54,000
Diseños Mecánicos y Consultoría	Capital	Local	18,000	18,000
DMC Cia. Ltda.				
Dividendos distribuidos				
Francisco Vallejo	Control	Local	92,289	-
Danny Darquea	Control	Local	8,025	-
Cuentas por cobrar				
(Nota 5)				
Diseños Mecánicos y Consultoría	Capital	Local	5,239	1,590
Imecanic Cia. Ltda	Capital	Local	-	4,329
			5,239	5,919
Otras cuentas por cobrar				
(Nota 5)				
Francisco Vallejo	Control	Local	110	-
Otras cuentas por pagar				
(Nota 8)				
Diseños Mecánicos y Consultoría				
DMC Cia. Ltda.	Capital	Local	256,716	-
Imecanic Cia. Ltda	Control	Local	1,848	-
Francisco Vallejo	Control	Local	8,025	-
Danny Darquea	Control	Local	62,289	-
			328,878	-

(c) Administración y dirección

Los miembros de la Administración y demás personas que asumen la gestión de INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA., incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre del 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave ascendió a USD 10,183.

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

15. COMPROMISOS

- Con fecha 2 de septiembre del 2013 se suscribió un contrato de arriendo entre Inmobiliaria Vector Cia. Ltda. y la compañía Imecanic Cia. Ltda. de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OEI-643 y Vicente Duque, cuyo plazo de duración son dos años, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por periodos sucesivos de dos años. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el ingreso por arriendos por cada año asciende a USD 54,000.
- Con fecha enero 02 del 2014 se suscribió un contrato de arriendo entre Inmobiliaria Vector Cia. Ltda. y Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cia. Ltda., de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OEI-643 y Vicente Duque, el plazo de duración es de un año, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por periodos sucesivos de dos años. El canon de arrendamiento mensual es de USD 1,500.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

No existieron otros eventos, entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de los estados financieros que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de Inmobiliaria Vector Cia. Ltda. el 30 de marzo del 2018 y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.