

## **INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Vector Cía. 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. BASES DE PRESENTACIÓN**

**Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación.-** Los estados financieros de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. son responsabilidad de la Administración 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 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.

#### **3. 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.

##### **3.1 EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad fácilmente convertibles al efectivo.

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

##### **3.2 ACTIVOS FINANCIEROS**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en los estados financieros de la Compañía al momento en que ésta se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son valuados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la compra o emisión del activo y/o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados) son adicionados o deducidos del valor razonable del activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción de activos o pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos directamente en resultados.

Los activos financieros son clasificados dentro de las siguientes categorías:

- . Activos financieros "a valor razonable con cambios en resultados"
- . Inversiones "mantenidas hasta el vencimiento"
- . Activos financieros "disponibles para la venta"
- . Préstamos y cuentas por cobrar

La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada en el momento del reconocimiento inicial o cuando la condición inicial cambie. Todas las compras regulares o ventas de activos financieros son reconocidas o dadas de baja en la fecha de la negociación. Las compras regulares o ventas, son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega del activo en un marco de tiempo establecido por la regulación o las convenciones del mercado.

### **3.2.1 Método del interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación de ingresos y gastos por intereses a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala los montos futuros a cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del activo financiero o del pasivo financiero.

El resultado es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos financieros distintos de aquellos designados a valor razonable con cambios en resultados.

### **3.2.2 Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados**

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados cuando el activo financiero es o bien mantenido para negociación o designado como a valor razonable con cambios en resultados y cumple lo siguiente:

- Ha sido principalmente adquirido con el propósito de su venta en el corto plazo
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera y cumpla las condiciones para ser eficaz

Un activo financiero distinto de un activo financiero mantenido para negociación, puede ser designado como a valor razonable con cambios en resultados, si:

- La designación reduce o elimina inconsistencias que surgirían en la medición o reconocimiento
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros, o ambos, que es gestionado y evaluado sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la estrategia de inversión y gestión del riesgo documentada por la Compañía, y se provee información interna sobre la Compañía sobre esa base
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición permite que el contrato combinado (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida resultante de la revaluación es reconocida en resultados. La ganancia neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenidos por el activo financiero, y son incluidos en "Otros resultados financieros - Resultados por valuación de instrumentos financieros derivados" en el estado de resultados.

### **3.2.3 Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no tienen una cotización en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar) son valuados a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

### **3.2.4 Baja de cuentas de un activo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expíren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúan reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

## **3.3 PASIVOS FINANCIEROS**

### **3.3.1 Clasificación como deuda o patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos patrimoniales se clasifican de conformidad con la esencia del acuerdo contractual y con las definiciones de pasivo financiero y de instrumento de capital. La esencia económica de un instrumento financiero, por encima de su forma legal, es la que ha de guiar la clasificación que se da en los estados financieros.

### **3.3.2 Pasivos financieros**

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente estos préstamos se presentan al costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos ingresados (neta de los costos de la transacción) y su valor de repago se reconoce en el estado de resultados con base en el método del interés efectivo.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable (aquellos que requieren un período sustancial de tiempo para quedar en condiciones de uso o para su venta) son capitalizados como parte del referido activo.

### **3.3.3 Garantías financieras**

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor por la pérdida en la que se incurre cuando un deudor específico incumple su obligación de pago, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda.

### **3.3.4 Baja en cuentas de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el monto del pasivo financiero dado de baja y el precio pagado, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, es reconocida en resultados.

### 3.4 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar están presentados a su costo menos cualquier pérdida por deterioro. La provisión para deudores incobrables se ha constituido en función de los análisis de riesgo individualizado de los deudores.

Los créditos a largo plazo se presentan al costo más los intereses devengados hasta el cierre (cuando corresponde).

### 3.5 PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

**Reconocimiento.-** Se reconoce como propiedades, muebles y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio 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.

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

En el costo de activos autoconstruidos incluye el costo de los materiales, de la mano de obra directa, así como cualquier otro costo directamente atribuible al proceso necesario para que el activo quede en condiciones de operar.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos o financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación en caso de aplicar estos dos últimos conceptos. Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de las propiedades, muebles y equipos ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipos equivalen a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros neto 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.

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de las propiedades, 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 propiedades, muebles y equipos.

**Método de depreciación, vida útil y valor residual.-** El costo de propiedades, 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, debiéndoselos 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.

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

| <u>Grupo de activos</u>               | <u>Vida útil (en años)</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Edificios                             | 50                         |
| Instalaciones                         | 10                         |
| Vehículos                             | 5                          |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 10                         |
| Equipos de computación                | 3                          |
| Maquinaria                            | 10                         |

### **3.6 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.

### **3.7 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas a pagar están presentadas a su costo amortizado.

### **3.8 PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. 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.

### **3.9 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.

### **3.10 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.

### 3.11 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 Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. 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 periodos 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.

### 3.12 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

### 3.13 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF, 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 consideran 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 propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza 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 equipo 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.

**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. 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.

### 3.14 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.

### 4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

|           | <u>2018</u>       | <u>2017</u>    |
|-----------|-------------------|----------------|
|           | (en U.S. dólares) |                |
| Bancos    | 4,656             | 10,219         |
| Sobregiro | -                 | (11,459)       |
| Total     | <u>4,656</u>      | <u>(1,240)</u> |

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Se detallan seguidamente:

|                                               | <u>2018</u>       | <u>2017</u> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                               | (en U.S. dólares) |             |
| Certificados de depósito a plazo fijo y total | -                 | 175,361     |

Corresponden a una inversión a plazo fijo en el Banco Produbanco emitida el 18 de julio del 2017 con una tasa nominal del 3.75% a 181 días plazo.

### 6. 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:

|                                  | <u>2018</u>       | <u>2017</u>    |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                                  | (en U.S. dólares) |                |
| Cuentas por cobrar comerciales:  |                   |                |
| Compañías relacionadas (Nota 15) | 30,296            | 5,239          |
| Otras cuentas por cobrar:        |                   |                |
| Anticipos a terceros (1)         | 313,157           | 257,716        |
| Compañías relacionadas (Nota 15) | -                 | 110            |
| Total                            | <u>343,453</u>    | <u>263,065</u> |

- (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 2018 y 2017 la Compañía no ha reconocido una estimación para cuentas dudosas debido a que el historial muestra que las cuentas por cobrar son altamente recuperables.

## 7. PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPOS

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

|                                          | <u>2018</u>       | <u>2017</u>     |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                          | (en U.S. dólares) |                 |
| Costo                                    | 628,278           | 574,716         |
| Depreciación acumulada                   | <u>(37,911)</u>   | <u>(22,341)</u> |
| Importe neto                             | <u>590,367</u>    | <u>552,375</u>  |
| CLASIFICACIÓN:                           |                   |                 |
| Terrenos                                 | 413,086           | 413,086         |
| Edificios                                | 123,042           | 129,546         |
| Instalaciones                            | 2,859             | 3,801           |
| Muebles de Oficina                       | 595               | 689             |
| Maquinaria                               | 4,365             | 5,253           |
| Vehículos                                | <u>46,420</u>     | <u>-</u>        |
| Total propiedad, muebles y equipos, neto | <u>590,367</u>    | <u>552,375</u>  |

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

| <u>Costo</u>                              | <u>Terrenos</u> | <u>Edificios</u> | <u>Instalaciones</u> | <u>Maquinaria</u> | <u>Muebles de oficina</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Total</u> |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|-------------------|---------------------------|------------------|--------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b> | 419,426         | 18,110           | 21,724               | 8,878             | 940                       | -                | 469,078      |
| Adiciones                                 | -               | 130,088          | -                    | -                 | -                         | -                | 130,088      |
| Ventas                                    | (6,340)         | (18,110)         | -                    | -                 | -                         | -                | (24,450)     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b> | 413,086         | 130,088          | 21,724               | 8,878             | 940                       | -                | 574,716      |
| Adiciones                                 | -               | -                | -                    | -                 | -                         | 53,562           | 53,562       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b> | 413,086         | 130,088          | 21,724               | 8,878             | 940                       | 53,562           | 628,278      |
| <b>Depreciación acumulada:</b>            |                 |                  |                      |                   |                           |                  |              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b> | -               | 2,716            | 16,981               | 2,737             | 157                       | -                | 22,591       |
| Gasto por depreciación                    | -               | 542              | 942                  | 888               | 94                        | -                | 2,466        |
| Ventas / bajas                            | -               | (2,716)          | -                    | -                 | -                         | -                | (2,716)      |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b> | -               | 542              | 17,923               | 3,625             | 251                       | -                | 22,341       |
| Gasto por depreciación                    | -               | 6,504            | 942                  | 888               | 94                        | 7,142            | 15,570       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b> | -               | 7,046            | 18,865               | 4,513             | 345                       | 7,142            | 37,911       |
| <b>Saldos netos:</b>                      |                 |                  |                      |                   |                           |                  |              |
| <b>Al 31 de diciembre del 2018</b>        | 413,086         | 123,042          | 2,859                | 4,365             | 595                       | 46,420           | 590,367      |
| <b>Al 31 de diciembre del 2017</b>        | 413,086         | 129,546          | 3,801                | 5,253             | 689                       | -                | 552,375      |

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre se compone de:

|                        | <u>2018</u>       | <u>2017</u>     |
|------------------------|-------------------|-----------------|
|                        | (en U.S. dólares) |                 |
| Edificios              | 423,850           | 423,850         |
| Depreciación acumulada | <u>(67,676)</u>   | <u>(59,339)</u> |
| Total                  | <u>356,174</u>    | <u>364,511</u>  |

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.

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

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

|                                      | <u>2018</u>       | <u>2017</u>    |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                      | (en U.S. dólares) |                |
| Cuentas por pagar comerciales:       |                   |                |
| Proveedores locales y total          | 388               | 348            |
| Otras cuentas por pagar:             |                   |                |
| Compañías relacionadas (1) (Nota 15) | 175               | 258,564        |
| Préstamo Accionista (1) (Nota 15)    | 270,156           | -              |
| Dividendos por pagar (Nota 15)       | -                 | 70,314         |
| Cuentas por pagar varios             | <u>-</u>          | <u>422</u>     |
| Total                                | <u>270,719</u>    | <u>329,648</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a la obligación contraída con su accionista por la compra de una oficina en el Proyecto Torre seis por USD 270,156 al Fideicomiso Corpo Sels. En el año 2017 el préstamo inicial fue con la compañía relacionada DMC Cía. Ltda. (Ver Nota 6).

## 10. IMPUESTOS

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

|                                                            | <u>2018</u>       | <u>2017</u>  |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
|                                                            | (en U.S. dólares) |              |
| <b>Activos por impuestos corrientes:</b>                   |                   |              |
| Impuesto al valor agregado                                 | 5,353             | -            |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por cobrar | <u>3,888</u>      | <u>-</u>     |
| Total                                                      | <u>9,241</u>      | <u>-</u>     |
| <b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>                   |                   |              |
| Impuesto a la renta por pagar                              | -                 | 851          |
| IVA ventas                                                 | -                 | 234          |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar  | 71                | 183          |
| Retenciones en la fuente de IVA por pagar                  | <u>40</u>         | <u>81</u>    |
| Total                                                      | <u>111</u>        | <u>1,349</u> |

**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:

|                                                                 | <u>2018</u>       | <u>2017</u>   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                 | (en U.S. dólares) |               |
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 11,923            | 44,850        |
| Gastos no deducibles                                            | 5,218             | 8,336         |
| Generación de diferencias temporarias                           | <u>(8,337)</u>    | <u>-</u>      |
| Utilidad gravable                                               | 8,804             | 53,186        |
| Impuesto a la renta causado (1)                                 | <u>1,937</u>      | <u>11,701</u> |
| Anticipo calculado impuesto a renta (2)                         | <u>-</u>          | <u>-</u>      |
| Impuesto a la renta cargado a resultados                        | 1,937             | 11,701        |
| Impuesto a la renta diferido                                    | <u>(2,084)</u>    | <u>8,920</u>  |
| Total                                                           | <u>147</u>        | <u>20,621</u> |

- (1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se calcula a la tarifa del 25% y 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. De acuerdo a lo estipulado en el Art. 37 de la LRTI la Compañía aplicó la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta por ser considerada como pequeña empresa. La tarifa aplicada por la Compañía fue del 22%.
- (2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2018 fue de cero; el Impuesto a la renta causado es de USD 1,937; en consecuencia, la Compañía registró USD 1,937 en resultados como impuesto a la renta. La compañía generó valor cero en el anticipo acogiéndose al Art. 41 literal A de la Ley de Régimen Tributario Interno en el que se estipula que en la Microempresa el cálculo es el impuesto causado por el 50% menos las retenciones en la fuente; tomando como referencia el Decreto 757 publicado en mayo del 2011 la compañía cumple con las condiciones de Microempresa; en consecuencia, la Compañía registró USD 1,937 como impuesto a la renta causado en resultados.

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:

|                         | <u>2018</u>       | <u>2017</u>    |
|-------------------------|-------------------|----------------|
|                         | (en U.S. dólares) |                |
| Saldo al inicio del año | 851               | (4,923)        |
| Pago Impuesto           | (851)             | -              |
| Provisión del año       | 1,937             | 11,701         |
| Impuestos anticipados   | <u>(5,825)</u>    | <u>(5,927)</u> |
| Saldo al final del año  | <u>(3,888)</u>    | <u>851</u>     |

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

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

|                                                                                                     | <u>2017</u>                      |                                    | <u>2018</u>                 |                                    |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                     | Saldos al<br>comienzo<br>del año | Reconocido<br>en los<br>resultados | Saldos al<br>fin<br>del año | Reconocido<br>en los<br>resultados | Saldos al<br>fin<br>del año |
|                                                                                                     | (en U.S. dólares)                |                                    |                             |                                    |                             |
| <b>Pasivos por impuestos<br/>diferidos en relación a<br/>Propiedad, instalaciones,<br/>y equipo</b> | <u>80,699</u>                    | <u>8,920</u>                       | <u>89,619</u>               | <u>(2,084)</u>                     | <u>87,535</u>               |

## 11. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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.

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:

### Riesgo de crédito

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.

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

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.

### Riesgo de liquidez

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 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 del 2018 y 2017, 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:

|                                                                    | <u>2018</u><br>(en U.S. dólares) | <u>2017</u>    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Activos financieros al costo:                                      |                                  |                |
| Efectivo y bancos (Nota 4)                                         | 4,656                            | 10,219         |
| Activos financieros medidos al costo amortizado:                   |                                  |                |
| Otros activos financieros (Nota 5)                                 | -                                | 175,361        |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6) | <u>343,453</u>                   | <u>263,065</u> |
| Total activos financieros                                          | <u>348,109</u>                   | <u>448,645</u> |
| Pasivos financieros al costo amortizado:                           |                                  |                |
| Sobregiro bancario (Nota 4)                                        | -                                | 11,459         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)   | <u>270,719</u>                   | <u>329,648</u> |
| Total pasivos financieros                                          | <u>270,719</u>                   | <u>341,107</u> |

**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.

## 12. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 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:

|                                                                               | <u>2018</u>       | <u>2017</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                                               | (en U.S. dólares) |                |
| Resultados acumulados                                                         | 37,700            | 76,641         |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF | 794,298           | 794,298        |
| Reserva de capital                                                            | 334               | 334            |
| Transferencia reserva                                                         | (1,211)           | (862)          |
| Utilidad del ejercicio                                                        | 12,070            | 24,229         |
| Ajuste                                                                        | -                 | 38,006         |
| Dividendos pagados                                                            | -                 | (100,314)      |
| Total                                                                         | <u>843,191</u>    | <u>832,332</u> |

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 registran 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.

### 13. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

|                           | <u>2018</u>       | <u>2017</u>   |
|---------------------------|-------------------|---------------|
|                           | (en U.S. dólares) |               |
| Ingresos por arriendos    | 72,000            | 72,000        |
| Intereses por inversiones | 269               | 6,628         |
| Otros Ingresos            | <u>24,434</u>     | <u>-</u>      |
| Total                     | <u>96,703</u>     | <u>78,628</u> |

### 14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

|                                  | <u>2018</u>       | <u>2017</u>   |
|----------------------------------|-------------------|---------------|
|                                  | (en U.S. dólares) |               |
| Gastos de administración y total | <u>84,780</u>     | <u>53,035</u> |

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

|                                         | <u>2018</u>       | <u>2017</u>   |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                         | (en U.S. dólares) |               |
| Honorarios y servicios                  | 7,182             | 18,596        |
| Sueldos                                 | 7,200             | -             |
| Depreciaciones                          | 23,907            | 10,803        |
| Gastos comunales                        | 2,743             | 2,101         |
| Seguros y reaseguros                    | 1,159             | 88            |
| Servicios básicos                       | 5,957             | 5,526         |
| Impuestos, tasas y contribuciones       | 15,564            | 15,158        |
| Mantenimiento (limpieza) y reparaciones | 20,716            | 684           |
| Otros Gastos                            | <u>352</u>        | <u>79</u>     |
| Total                                   | <u>84,780</u>     | <u>53,035</u> |

### 15. 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 del 2018 se detallan seguidamente:

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

**(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:

| <u>Descripción</u>                           | <u>Naturaleza</u> | <u>Origen</u> | <u>2018</u><br>(en U.S. dólares) | <u>2017</u><br>(en U.S. dólares) |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ingresos</b>                              |                   |               |                                  |                                  |
| Imecanic Cía. Ltda.                          | Capital           | Local         | 54,000                           | 54,000                           |
| Diseños Mecánicos y Consultoría              |                   |               |                                  |                                  |
| DMC Cía. Ltda.                               | Capital           | Local         | <u>18,000</u>                    | <u>18,000</u>                    |
| <b>Dividendos distribuidos</b>               |                   |               |                                  |                                  |
| Francisco Vallejo                            | Control           | Local         | -                                | 92,289                           |
| Danny Darquea                                | Control           | Local         | <u>-</u>                         | <u>8,025</u>                     |
| <b>Cuentas por cobrar<br/>(Nota 6)</b>       |                   |               |                                  |                                  |
| Imecanic Cía. Ltda.                          | Capital           | Local         | 28,736                           | -                                |
| Diseños Mecánicos y Consultoría              | Capital           | Local         | <u>1,560</u>                     | <u>5,239</u>                     |
|                                              |                   |               | <u>30,296</u>                    | <u>5,239</u>                     |
| <b>Otras cuentas por cobrar<br/>(Nota 6)</b> |                   |               |                                  |                                  |
| Francisco Vallejo                            | Control           | Local         | <u>-</u>                         | <u>110</u>                       |
| <b>Otras cuentas por pagar<br/>(Nota 9)</b>  |                   |               |                                  |                                  |
| Diseños Mecánicos y Consultoría              |                   |               |                                  |                                  |
| DMC Cía. Ltda.                               | Capital           | Local         | -                                | 256,716                          |
| Imecanic Cía. Ltda.                          | Control           | Local         | 175                              | 1,848                            |
| Francisco Vallejo                            | Control           | Local         | 270,156                          | 8,025                            |
| Danny Darquea                                | Control           | Local         | <u>-</u>                         | <u>62,289</u>                    |
|                                              |                   |               | <u>270,331</u>                   | <u>328,878</u>                   |

**(c) Administración y dirección**

Los miembros de la Administración y demás personas que asumen la gestión de INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA., incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre del 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave ascendió a USD 7,200.

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

## **16. COMPROMISOS**

- Con fecha 2 de septiembre del 2013 se suscribió un contrato de arriendo entre Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. y la compañía Imecanic Cía. Ltda. de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OE1-643 y Vicente Duque, cuyo plazo de duración son dos años, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por períodos sucesivos de dos años. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 Cía. Ltda. y Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda., de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OE1-643 y Vicente Duque, el plazo de duración es de un año, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por períodos sucesivos de dos años. El canon de arrendamiento mensual es de USD 1,500.

## **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

No existieron otros eventos, entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de los estados financieros que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. el 26 de abril del 2019 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.