

VICTOMANY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
(Expresado en dólares)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

VICTOMANY S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida el 31 de julio del 2013, en la provincia del Guayas cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 19 de septiembre del 2013.

La Compañía de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Domiciliada en la ciudad de Guayaquil, su oficina matriz se encuentra ubicada en la ciudadela la Garzota Solar 17, Mz.145, no cuenta con sucursales a nivel nacional.

Con fecha 22 de abril del 2014, mediante escritura pública de compraventa celebran la adquisición de un solar signado con el número ciento veintiocho de 46.184,15 m2 que otorga la compañía Empresa Agrícola Machala Emagrimsa S.A., ubicado en la vía Pasaje-Machala por US\$ 5.000.000.

Con fecha 29 de enero del 2014, mediante escritura pública de compraventa celebran la adquisición de un solar signado número treinta cuatro de 31.297,26 m2 que otorga el Sr. Boanerges Pereira Espinoza y Sra. María Enriqueta Torres Zambrano, ubicado en la vía Pasaje-Machala por US\$2.000.000.

Con fecha 23 de mayo del 2014, se realiza una escritura pública de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar gravar y anticresis a favor del Banco de Machala, sobre un predio urbano consistente en un solar signado con el numero 128 vía. Pasaje, ubicado en la parroquia y cantón Machala.

La Compañía en su registro único de contribuyente # 0992832657001 ha establecido como actividad la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Moneda de presentación

Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

2.1. Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con NIIF Completas, requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF Completas vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se mencionan a continuación:

2.1. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.3.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros de la compañía están representados por la cuentas por cobrar clientes, se reconocen inicialmente al costo de la transacción, debido que al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban de amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de tasa de interés efectiva).

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses.-

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

2.3.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por servicios de mantenimiento u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (Precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

2.4. Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.5. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizará al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

2.6. Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, 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.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

2.7. Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, se incluyen en el costo de dichos activos. Estos costos por préstamos se capitalizarán, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad.

Un activo apto, es aquel que requiere necesariamente de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.

2.8. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.9. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.10. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

2.11. Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.12. Impuestos diferidos

La compañía tiene como política contable reconocer el impuesto diferido cuando existan diferencias temporarias deducibles e imponibles al comparar el importe en libros de un activo o un pasivo y la base fiscal de los mismos.

Diferencias temporarias imponibles, de acuerdo a la NIC 12 inciso 16, establece que todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

Diferencias temporarias deducibles, de acuerdo a la NIC 12 inciso 24, se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La norma tributaria establece en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo innumerado de impuestos diferidos que para para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones: valor neto realizable de inventarios, pérdidas esperadas en contratos de construcción (N/A), depreciación del costo por desmantelamiento, provisiones no tratadas por la normativa tributaria en otros artículos, medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, deterioro de propiedades, planta y equipo, medición de activos biológicos, amortización de pérdidas tributarias, créditos tributarios no utilizados.

2.13.Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

2.14.Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado

2.15.Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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.

2.16.Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

2.17. Sistema contable

El sistema operativo que maneja VICOMANY S.A., para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SCAI", el cual trabaja sobre una base de datos SQL SERVER que se ejecuta sobre plataforma Windows 7.

2.18.Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

| Años | Inflación |
|------|-----------|
| 2012 | 4,16% |
| 2013 | 2,70% |
| 2015 | 3,67% |
| 2015 | 3,38% |
| 2016 | 1,12% |

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de efectivo y equivalente al efectivo se resume a continuación:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| | US\$ dólares | |
| Caja | 24.800 | 24.800 |
| Banco | | |
| Promerica S.A. | 135 | 137 |
| Machala S.A. | 33.690 | 90.024 |
| | <u>58.625</u> | <u>114.961</u> |

- a) El origen de fondos proviene de aportaciones de los socios y no tienen restricción alguna.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de Inventarios se resume a continuación:

| | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|----|-------------------------|-------------------------|
| | | US\$ dólares | |
| Terreno Vía Pasaje-Machala de 46.184,15 m2 | a) | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Terreno Vía Pasaje-Machala de 31.297,26 m2 | b) | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Capitalización de intereses por préstamo Banco Machala | c) | 557.531 | 367.980 |
| | | <u>7.557.531</u> | <u>7.367.980</u> |

- a) Con fecha 22 de abril del 2014, mediante escritura pública de compraventa celebran la adquisición de un solar signado con el número ciento veintiocho de 46.184,15 m2 que otorga la compañía Empresa Agrícola Machala Emagrimsa S.A., ubicado en la vía Machala-Pasaje por US\$ 5.000.000.
- b) Con fecha 29 de enero del 2014, mediante escritura pública de compraventa celebran la adquisición de un solar signado número treinta cuatro de 31.297,26 m2 que otorga el Sr. Boanerges Pereira Espinoza y Sra. María Enriqueta Torres Zambrano, ubicado en la vía Machala – Pasaje por US\$2.000.000.
- c) Corresponde a la capitalización de los intereses del préstamo realizado a Banco de Machala por la adquisición del terreno de 46.184,15 m2 de US\$5.000.000.

4. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de otras cuentas por pagar relacionadas fueron las siguientes:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | US\$ dólares | |
| Otras cuentas por pagar locales relacionadas | 5.873.808 | 5.089.797 |
| | <u>5.873.808</u> | <u>5.089.797</u> |

Al 31 de diciembre del 2015 el detalle de otras cuentas y documentos por pagar locales relacionadas se resume a continuación:

Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------|------------------|------------------|
| | US\$ dólares | |
| Isauro Fajardo Tinoco | 2.001.242 | 1.675.589 |
| Paklito Fajardo Tinoco | 2.014.320 | 1.753.618 |
| Manuel Rojas Amari | 1.858.246 | 1.660.590 |
| | <u>5.873.808</u> | <u>5.089.797</u> |

El incremento corresponde principalmente a valores entregados por los accionistas en calidad de préstamo por el valor de US\$818.000, préstamos que no generan intereses y que servirán para giro del negocio.

5. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 las obligaciones con instituciones financieras se detallan a continuación:

| | Porción corriente | 2016 Porción largo plazo | Total |
|--|------------------------------|---|------------------|
| <u>Banco de Machala</u> | | | |
| Préstamo otorgado en junio del 2015, con interés anual del 8.95% en pagos mensuales con vencimiento en mayo del 2019 | 619.056 | 997.626 | 1.616.682 |
| | <u>619.056</u> | <u>997.626</u> | <u>1.616.682</u> |

Garantía.- Escritura pública de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar gravar y anticresis a favor del Banco de Machala S. A., por la adquisición de un terreno ubicado la Vía Pasaje Machala solar número 128.

6. PATRIMONIO NETO

Capital Social

Está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

| | Nacionalidad | No. De acciones | Valor nominal | Participación en | |
|------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
| | | | | U\$\$ | % |
| Fajardo Tinoco Isauro | | 267 | 1 | 267 | 33,375% |
| Rojas Amari Manuel | | 267 | 1 | 267 | 33,375% |
| Fajardo Tinoco Paklito | | 266 | 1 | 266 | 33,250% |
| | | <u>800</u> | | <u>800</u> | <u>100%</u> |

Pérdida del ejercicio

La sociedad ha incurrido en pérdidas netas de US\$35.435 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, situación que puede ser un indicio de afectación del negocio en marcha de la entidad, debido a que la compañía estaría inmersa en lo dispuesto en el Art.361 de la Ley de Compañías: *“Las compañías se disuelven por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social , por pérdidas del total de las reservas y de la mitad o más del capital”*. El capital y las reservas de la compañía ascienden a US\$800.

Resultados Acumulados

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Anual de Accionistas con fecha 31 de marzo del 2016, en su séptimo punto se resolvió compensar la pérdida del año 2015 de US\$33.989, mediante cuenta de pasivo que reflejan los libros contables a favor de los señores Isauro Fajardo Tinoco por US\$11.347, Paklito Fajardo Tinoco por US\$11.297 y Manuel Rojas Amari por US\$11.345.