VICTOMANY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Expresado en dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

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 desde el año 2017 ha establecido como actividad la de servicios de alojamiento prestados por hoteles.

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.

La compañía VICTOMANY S.A. es considerada como compañía de interés público a partir del 1 de enero del 2018, de acuerdo a lo dispuesto en el #8 de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (**ver nota 11**).

Esta compañía está en una fase pre-operativa y no tiene transacciones vinculadas al giro operativo del negocio.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros

- 2.1. Base de presentación.** – Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF COMPLETAS (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), normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, cumpliendo además con las características cualitativas descritas en el marco conceptual para la presentación de la información financiera.

VICTOMANY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Expresado en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (A Continuación...)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF Completas requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Normas utilizadas para la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018:

NIC	Nombre de la Norma Internacional de Contabilidad
1	Presentación de Estados Financieros
2	Inventarios
7	Estado de Flujos de Efectivo
8	Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores
10	Hechos Ocurredos después del Periodo sobre el que se informa
12	Impuesto a las Ganancias
16	Propiedades, Planta y Equipo
23	Costos por préstamos
32	Instrumentos Financieros: Presentación
36	Deterioro del valor de los activos
40	Propiedades de inversión

NIIF	Nombre de la Norma Internacional de Información Financiera
9	Instrumentos financieros
13	Medición de valor Razonable

2.2. Moneda funcional y 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.

2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez 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.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1 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.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (A Continuación...)

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

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo de la transacción), 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.

La política de la Compañía para la recuperación de la cartera será a crédito, y si al cierre del período presenta cartera por recuperar mediante análisis crediticio se determinará el riesgo o incertidumbre que pudiere tener la recuperación de dichas partidas, y en el caso que lo hubiere se reconocerá en libros el deterioro en cumplimiento a la NIIF 9 párrafo 35.

2.4.2 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.

Los 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 bienes y servicios 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.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

Documentos -cuentas por pagar locales y relacionados u otras cuentas por pagar. -

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.

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.

Las obligaciones financieras 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.

2.4.3 Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento. -

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (A Continuación...)

Medición posterior. -

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a préstamos, que se registran a su valor nominal, no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

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.

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 Propiedad de inversión

En su medición Inicial están registrados al costo de adquisición y los pagos por mantenimiento son cargados a los resultados del período. En su medición posterior son registrados a su valor razonable que es su equivalente al valor de mercado

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 Impuesto a la renta corriente y diferido

Impuestos a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

La compañía tiene como política reconocer y pagar los impuestos conforme lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (A Continuación...)

Impuestos a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria

2.9 **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.

2.10 **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.

2.11 **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios

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 o a medida que satisfaga una obligación de desempeño mediante la venta de bienes comprometidos para con el cliente, de acuerdo al párrafo 31 de la NIIF 15.

2.12 **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.

VICTOMANY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Expresado en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (A Continuación...)

2.13 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.14 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.

2.15 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
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20) %
2018	0,27 %

VICTOMANY S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
 (Expresado en dólares)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de efectivo y equivalente al efectivo se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Caja	24.800	24.800
Banco		
Promerica S.A.	18.984	102
Machala S.A.	43.916	52.775
	<u>87.700</u>	<u>77.677</u>

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

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de Inventarios se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Terreno Vía Pasaje-Machala de 46.184,15 m2	5.780.743	5.676.917
	<u>5.780.743</u>	<u>5.676.917</u>

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

5. PASIVOS FINANCIEROS

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$ dólares	
Otras cuentas por pagar locales relacionadas	(Nota 9)	4.943.612	4.643.133
		<u>4.943.612</u>	<u>4.643.133</u>

6. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las obligaciones con instituciones financieras se detallan a continuación:

	Porción corriente	<u>2018</u> Porción largo plazo	Total
<u>Banco Produbanco</u>			
Préstamo otorgado en abril del 2018, con interés anual del 11,23% en pagos mensuales con vencimiento en abril del 2021	319.513	486.289	805.802
	<u>319.513</u>	<u>486.289</u>	<u>805.802</u>

VICTOMANY S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
 (Expresado en dólares)

6. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (A continuación...)

Garantía.- Terreno propio. según predio urbano Solar #128 Mz A Vía Pasaje código catastral 30114001154, área: 46.184,15m

	Porción corriente	2017 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	685.498	304.163	989.661
	685.498	304.163	989.661

7. PATRIMONIO NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 estaba representada por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

2018

Accionistas	Nacionalidad	Acciones al inicio del período	Acciones al final del período	Valor nomin al	U\$\$	
					U\$\$	%
Fajardo Tinoco Isauro de Jesús	Ecuatoriana	267	400	1	400	50%
Fajardo Tinoco Jorge Paklito	Ecuatoriana	266	400	1	400	50%
Rojas Amari Manuel Seoban	Ecuatoriana	267	-	-	-	-
		800	800		800	100%

Con fecha 19 de noviembre del 2017, el señor Manuel Seoban Rojas Amari ha cedido a favor de la señor Jorge Paklito Fajardo Tinoco 134 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

Con fecha 19 de noviembre del 2017, el señor Manuel Seoban Rojas Amari ha cedido a favor de la señor Isauro de Jesús Fajardo Tinoco 133 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

2017

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

VICTOMANY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Expresado en dólares)

7. PATRIMONIO NETO (A Continuación...)

Pérdida del ejercicio

La sociedad ha incurrido en pérdidas netas de US\$46.430 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018, 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 20 de abril del 2018, en su séptimo punto se resolvió compensar la pérdida del año 2017 de US\$39.264, mediante cuenta de pasivo que reflejan los libros contables a favor de los señores Isauro Fajardo Tinoco por US\$19.632 y Paklito Fajardo Tinoco por US\$19.632.

8. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos de administración clasificados por su naturaleza reportada en los Estados Financieros se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Impuestos y Contribuciones	26.075	31.371
Honorarios Profesionales	12.811	7.657
Otros	1.915	307
	<u>40.801</u>	<u>39.335</u>