

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

RUC de la entidad:

1792504538001.

Domicilio de la entidad:

Avenida 6 de diciembre y Avenida Naciones Unidas, Edificio Quicentro Shopping.

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

Descripción:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura pública del 3 de abril del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de mayo del 2014, en la ciudad de Quito - Provincia de Pichincha, República del Ecuador.

Su objetivo principal es la compra de acciones o participación de otras compañías, con la finalidad de vincularlas a través de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial.

La Compañía mantiene inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.

Las actividades principales de las compañías asociadas, se describen a continuación:

- **Dellair Services S.A.-** Compañía dedicada a la explotación y prestación de servicios aeroportuarios incluyendo los servicios administrativos, contables, manejo de personal, marketing y demás actividades afines a la administración aeroportuaria. Adicionalmente, mantiene inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.
- **Delltex Industrial S.A.-** Compañía dedicada a la actividad industrial en la rama textil para la fabricación de hilos de lana y mezclas de fibras acrílicas.
- **DK Management Services S.A.-** Compañía dedicada a desarrollar actividades relacionadas con la Administración de centros comerciales, edificios, urbanizaciones, conjuntos vacacionales, clubes deportivos, peajes y constructoras.
- **DK TERRA S.A.-** Compañía dedicada a participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **ENDIFA S.A.**- Compañía dedicada a la instalación, equipamiento y administración de operaciones de toda clase de distracciones manuales, mecánicas, hidráulicas, eléctricas, electrónicas para toda clase de público.
- **Inmobiliaria Costazul Inmocosazul S.A.**- Compañía dedicada a comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.
- **Inmobiliaria García Moreno S.A.**- Compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces.
- **Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.**- Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
- **Urbanizadora Naciones Unidas S.A.**- Compañía dedicada a la compra, venta, construcción, administración, concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros turísticos y departamentos.
- **Referencecorp S.A.**- Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, entre otros.
- **Inmobiliaria Torre Vieja S.A.**- Compañía dedicada a la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.
- **Frial Cía. Ltda.**- Compañía dedicada a la compra y venta de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no tiene empleados.

Representante legal:

La Sra. Helen Deller Klein, es la representante legal de la Compañía. Está encargada de convocar a sesiones de Junta General de Accionistas, administrar los negocios a cargo de la Compañía, organizar y dirigir las dependencias y oficinas de la Compañía, cuidar y mantener los bienes de la Compañía y llevar la contabilidad de la misma, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos con las limitaciones establecidas por la Junta General, entre otros.

Composición accionaria:

Las acciones de la Compañía, están distribuidas de la siguiente manera:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Accionistas	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	# de acciones	%	# de acciones	%
Helen Deller Klein	784	98%	784	98%
Adriel Beitsch Deller	8	1%	8	1%
Alexandra Beitsch Deller	8	1%	8	1%
	800	100%	800	100%

Otra información del negocio

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las participaciones que mantiene la Compañía en las empresas asociadas se detallan a continuación:

Asociada	Acciones	Porcentaje de participación
Dellair Services S.A.	146,630	13,33%
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%
Dk Management Services S.A.	160	32%
Dk Terra S.A.	1,260	1,25%
Endifa S.A.	12,250	50%
Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.	1,000,000	20%
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19,99%
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	48,450	15%
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%
Referencecorp S.A.	67,849	13,33%
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	240,000	20%
Frial Cía. Ltda.	801	20,01%
	3,424,152	-

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas”- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Esta enmienda clarifica la aplicación de la excepción de consolidación para Compañías de inversión y sus subsidiarias. Adicionalmente, aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 con los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. En diciembre de 2015, el IASB aplazó la fecha de vigencia de esta modificación de forma indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de puesta en equivalencia.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un paliativo en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Se permite su aplicación anticipada.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de Aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos financieros”	01-ene-18
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	01-ene-18
NIIF 16 “Arrendamientos”	01-ene-19
NIIF 2 “Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones”	01-ene-18
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 “Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto”	Por determinarse
Modificaciones a la NIC 7 “Iniciativa de revelación”	01-ene-17
Modificaciones a la NIC 12 “Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas”	01-ene-17

NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir requerimientos de deterioro para activos financieros y modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario. NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran que:

- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada dando de baja el pasivo original, el pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y, cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas

Mediante la modificación se aclara:

- Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
- La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
- En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas y modificaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función de su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- A valor razonable con cambios en resultados.- En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.
- Mantenidas hasta el vencimiento.- En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.7. Cuentas por cobrar.

Corresponde principalmente a los dividendos que se encuentran pendientes de cobro, los cuales se causan por la participación accionaria que la Compañía mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de cada período.

4.8. Inversiones no corrientes.

Inversiones en asociadas.- En este grupo contable se registran las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

Estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente conforme a la opción de NIC 27 “Estados Financieros Separados”, se ajustan utilizando el método de la participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

4.9. Documento por pagar a compañía relacionada.

El documento por pagar a compañía relacionada corresponde a la obligación de pago con una compañía asociada a la cual la Compañía le adquirió el quince por ciento del paquete accionario de otra compañía asociada.

El documento por pagar a compañía relacionada, es presentado en el estado de situación financiera como corriente o no corriente considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea menor o igual a doce meses (corriente) y mayor a doce meses (no corriente).

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.10. Dividendos por pagar

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

4.11. Impuesto

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.12. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

4.13. Reconocimiento de ingresos.

Ingresos por participación en las ganancias de compañías asociadas.- Los ingresos por participación en las ganancias de asociadas se reconocen en función del patrimonio generado por la asociada y el porcentaje de participación que se mantiene en la misma.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Ingresos por intereses.- Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

4.14. Gastos de administración, ventas y financieros.

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

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método de la tasa de interés efectiva y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.15. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

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

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Documento por pagar relacionada	900,000	1,800,000
Otras cuentas por pagar	4,253	-
	<u>904,253</u>	<u>1,800,000</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Documento por pagar relacionada	400,000	2,700,000
Otras cuentas por pagar	1,645	-
	<u>401,645</u>	<u>2,700,000</u>

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	2,828,928	3,256,235
Menos efectivo	3,747,387	1,900,893
Total deuda neta	<u>-</u>	<u>1,355,342</u>
Total patrimonio neto	<u>44,786,036</u>	<u>41,031,491</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>-</u>	<u>0,033</u>

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y 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 y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja		50,000	168,392
Bancos	(1)	2,197,387	1,732,501
Inversiones temporales	(2)	1,500,000	-
		<u>3,747,387</u>	<u>1,900,893</u>

(1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización.

(2) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u>			
Inversión al 3.25% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2017.		750,000	-
Inversión al 3.75% de interés nominal anual y vencimiento en febrero de 2017.		375,000	-
Inversión al 4.25% de interés nominal anual y vencimiento en marzo de 2017.		375,000	-
		<u>1,500,000</u>	<u>-</u>

8. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</u>			
EFG Bank:			
Fondos de inversión al 6.51% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2017. (En diciembre de 2015, fue de 4.78% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2016).		1,674,839	1,899,851
Suman y pasan:...		<u>1,674,839</u>	<u>1,899,851</u>

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Suman y vienen:...	1,674,839	1,899,851
<u>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento</u>		
ST. Georges Bank:		
Certificado de depósito al 3.50% de interés promedio anual y vencimiento en noviembre de 2016.	-	1,099,945
Certificado de depósito al 3,75% de interés promedio anual y vencimiento en junio de 2017.	1,000,000	-
Certificado de depósito al 4.25% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2017.	1,000,000	-
BBP Bank, S.A.:		
Certificado de depósito al 1.50% de interés promedio anual y vencimiento en junio de 2017	500,000	-
	<u>4,174,839</u>	<u>2,999,796</u>

9. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Dividendos por cobrar	(1)	2,065,757	1,260,785
Anticipo de dividendos		157,491	-
Interés por cobrar		28,012	-
Otras		800	800
		<u>2,252,060</u>	<u>1,261,585</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los dividendos que se encuentran pendientes de cobros por la participación que la Compañía mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de cada período. A continuación, se detallan los dividendos declarados por asociadas:

Asociada	% participación	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Dellair Services S.A.	13,33%	-	319,920
Delltex Industrial S.A.	20%	771	-
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	20%	-	20,000
Referencecorp S.A.	13,33%	506,476	920,865
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	20%	1,558,510	-
	(Nota 19)	<u>2,065,757</u>	<u>1,260,785</u>

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de dividendos por cobrar, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	1,260,785	4,013,043
Dividendos declarados	5,622,826	3,056,212
Dividendos pagados a la Compañía	(4,817,854)	(5,808,470)
Saldo final	2,065,757	1,260,785

10. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (Nota 19) (1)	1,420,000	-
Frial Cia Ltda. (2)	175,000	-
	1,595,000	-

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, se resolvió desistir de la capitalización de los aportes que se mantenían en la asociada, consecuentemente se aprobó la cuenta por cobrar a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por US\$1,420,000 (Nota 11 (1)).

(2) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en el mes de septiembre de 2016, se resolvió efectuar un préstamo a la asociada Frial Cía. Ltda. por US\$175,000, éste préstamo no devenga una tasa de interés ni tiene un plazo establecido de vencimiento.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016				Diciembre 31, 2015			
	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Dellair Services S.A.	146,630	13,33%	146,630	2,526,844	146,630	13,33%	146,630	2,211,314
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%	693,059	2,371,623	693,059	20%	693,059	2,632,277
Dk Management Services S.A.	160	32%	32,000	1,477,295	160	32%	32,000	2,031,255
DK Terra S.A.	1,260	1,25%	1,260	1,922	1,260	1,25%	1,260	2,015
Endifa S.A.	12,250	50%	122,500	2,080,664	12,250	50%	122,500	2,172,299
Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.	1,000,000	20%	1,000,000	1,070,528	1,000,000	20%	1,000,000	2,551,461
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19,99%	1,599	996,714	1,599	19,99%	1,599	938,635
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	48,450	15%	484,500	5,831,918	48,450	15%	484,500	5,212,274
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	11,628,271	1,212,094	20%	1,212,094	13,337,740
Referencecorp S.A.	67,849	13,33%	67,849	5,393,689	67,849	13,33%	67,849	4,729,209
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	240,000	20%	240,000	1,314,579	240,000	20%	240,000	1,094,777
Frial Cía. Ltda.	801	20,01%	801	155,853	801	20,01%	801	209,265
	3,424,152		4,002,292	34,849,900	3,424,152		4,002,292	37,122,521

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de inversiones en asociadas, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	37,122,521	32,292,768
Adiciones	(1) -	978,803
Dividendos declarados	(Nota 9 (1)) (5,622,826)	(3,056,212)
Participación en las ganancias de compañías asociadas, neto	4,770,205	6,877,939
Reclasificación	(Nota 10 (1)) (1,420,000)	-
Otros	-	29,223
Saldo final	34,849,900	37,122,521

(1) Mediante contrato de compraventa de acciones celebrado el 14 de diciembre de 2015, la Compañía adquiere 90 acciones de DK Management Services S.A. a la compañía Castiel PTE LTD por un importe de US\$978,803. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía cuenta con una participación accionaria del 32%.

Las compañías asociadas están constituidas y domiciliadas en Ecuador y sus actividades principales, son como sigue:

Dellair Services S.A.- Compañía dedicada a la explotación y prestación de servicios aeroportuarios incluyendo los servicios administrativos, contables, manejo de personal, marketing y demás actividades afines a la administración aeroportuaria. Adicionalmente a mantener inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.

Delltex Industrial S.A.- Compañía dedicada a la actividad industrial en la rama textil para la fabricación de hilos de lana, orlón y mezclas de fibras acrílicas.

DK Management Services S.A.- Compañía dedicada a desarrollar actividades relacionadas con la Administración de Centros Comerciales, edificios, urbanizaciones, conjuntos vacacionales, club deportivos, peajes y constructoras.

DK TERRA S.A.- Compañía dedicada a participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

Endifa S.A.- Compañía dedicada en la instalación, equipamiento y administración de operaciones de toda clase de distracciones manuales, mecánicas, hidráulicas, eléctricas, electrónicas para toda clase de público.

Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.- Compañía dedicada a es comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Inmobiliaria García Moreno S.A.- compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.- Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.- Compañía dedicada a la compra venta construcción administración concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales hoteles centros turísticos y departamentos

Referencecorp S.A.- Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, etc.

Inmobiliaria Torrevieja S.A.- Compañía dedicada a la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.

Frial Cía. Ltda.- Compañía dedicada a la compraventa de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes, etc.

12. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016			Diciembre 31, 2015		
	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Fideicomiso Carapungo (1)	15%	1,009,833	995,653	15%	1,009,833	1,002,533

(1) Mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2011, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo. El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes que forman parte de su patrimonio autónomo para lo cual deberá seguir los términos y condiciones estipuladas en la mencionada escritura de constitución (Nota 20 (B)).

Los movimientos del derecho fiduciario, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	1,002,533	1,011,724
Ajustes	(6,880)	(9,191)
Saldo final	995,653	1,002,533

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

13. DOCUMENTO POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	(1)	2,700,000	3,100,000
Menos porción corriente de cuentas por pagar		900,000	400,000
		<u>1,800,000</u>	<u>2,700,000</u>

(1) Corresponde al valor pendiente de pago por la adquisición que la Compañía realizó a Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía asociada) del quince por ciento del paquete accionario que esta poseyera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (compañía asociada) (Nota 20 (A)). Esta obligación no devenga interés y tiene vencimiento hasta diciembre del 2019.

Los vencimientos de las cuentas por pagar a largo plazo, son los siguientes:

Año	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2017	-	900,000
2018	900,000	900,000
2019	900,000	900,000
	<u>1,800,000</u>	<u>2,700,000</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA.

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	(398)	3,664
Provisión del período	505	-
Retenciones en la fuente	(232)	(398)
Pago	-	(3,664)
Saldo final	<u>(125)</u>	<u>(398)</u>

Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2016.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	4,555,050	6,472,888
Más:		
Gastos no deducibles	328,153	167,093
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	143,616	352,047
Menos:		
Ingresos exentos (valor patrimonial proporcional)	5,024,525	6,997,044
Utilidad gravable	2,294	-
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	-
Impuesto a la renta causado	505	-

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Menos:		
Crédito tributario -Retenciones en la fuente	(398)	
Retenciones en la fuente del año	(232)	(398)
Saldos por (cobrar) - pagar	(125)	(398)

15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

16. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de noviembre de 2014, se decidió realizar un aumento de capital por US\$32,355,822 mediante la compensación de obligaciones con la accionista principal, Sra. Helen Deller Klein, por dicho importe.

17. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de la reserva legal alcanza el 50% del capital social de la Compañía.

18. UTILIDADES RETENIDAS.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

Dividendos

Mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas con fecha 1 de junio y 23 de agosto de 2016, se decidió repartir dividendos por US\$600,000 y US\$200,000 respectivamente de la utilidad del período 2014.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 1 de septiembre de 2015, se decidió repartir dividendos por US\$1,110,965 de la utilidad del período 2015, de los cuales al 31 de diciembre del 2015 se cancelaron US\$956,375.

19. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Dividendos por cobrar: (Nota 9)				
Dellair Services S.A.	Asociada	Dividendo	-	319,920
Delltex Industrial S.A.	Asociada	Dividendo	771	-
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Asociada	Dividendo	-	20,000
Referencecorp S.A.	Asociada	Dividendo	506,476	920,865
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Dividendo	1,558,510	-
			2,065,757	1,260,785
Corto plazo:				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	900,000	400,000
Largo plazo:				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	1,800,000	2,700,00
Dividendos por pagar:				
Helen Deller Klein	Accionista	Dividendo	124,675	143,480
Adriel Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	-	11,110
			124,675	154,590
Dividendos pagados:				
Helen Deller Klein	Accionista	Dividendo	802,805	956,375
Adriel Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	97,854	-
Alexandra Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	86,745	-
			987,404	956,375

20. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía, vigente al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

A) Contratos de compra venta de acciones

Mediante contrato de compra venta de acciones de fecha 22 de diciembre del 2014 Urbanizadora Naciones Unidas S.A. vende a la Compañía acciones de manera incondicional e irrevocable por un valor de US\$4,583,796 los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

<u>Año</u>	<u>Valor US\$</u>
2016	983,796
2016	900,000
2017	900,000
2018	900,000
2019	900,000
	<u>4,583,796</u>

B) Fideicomiso de Administración Carapungo.

Fiduciaria

Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos

Suscrito

Junio 30, 2011

Cuantía

Indeterminada.

Constituyentes

D.K. Management Services S.A.

Beneficiarios

- Corporación Favorita S.A.
- Florencio Holding Company S.A.
- Montangelo Holding Company S.A.
- Vitalia Company Holding S.A.

Objeto

El Fideicomiso de Administración CARAPUNGO tiene por objeto principal, que la Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, administre los bienes que formen parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones estipuladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Derechos y obligaciones de los beneficiarios.

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias establecidos en la escritura de constitución del Fideicomiso.
- Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas con una periodicidad semestral.
- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la Fiducaria y sus personeros por dolo o culpa en el desarrollo de su gestión.
- Proveer al Fideicomiso, del dinero suficiente para pagar los tributos, costos, gastos y honorarios propios y/o derivados del Fideicomiso.
- Proteger a la Fiduciaria, a sus representantes y funcionarias y al Fideicomiso contra toda demanda o acción que se intente contra cualquiera de ellos con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este negocio.
- Informar a la Fiduciaria sobre los cambios que se efectúen sobre algún evento sobre el objeto, bienes y derechos fideicometidos.
- Pagar a la Fiduciaria los honorarios acordados en el contrato y.
- Pagar los tributos que graven a los inmuebles fideicomitidos.

Instrucciones fiduciarias

Para el desarrollo de la finalidad del contrato, la fiduciaria deberá seguir las siguientes instrucciones:

- Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por los Constituyentes y los que sean aportados en el futuro.
- Llevar un registro de los Beneficiarios originales del Fideicomiso, y de los cesionarios a quién los Constituyentes hubieren cedidos los derechos Fiduciarios.
- Adquirir a título de compra y venta los inmuebles aportados por los constituyentes.
- Entregar los bienes inmuebles en comodato precario a cualquiera de los Beneficiarios, entrega que debe ser de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por los Beneficiarios.
- Transferir cualquiera de los inmuebles a otros fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil, pudiendo construir nuevos negocios o adherirse a fideicomisos existentes, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser aprobados por los Beneficiarios, siempre y cuando los inmuebles no se encuentren comprometidos en transferencias o gravados a favor de terceras personas.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Aperturar cuentas bancarias e invertir los recursos líquidos del patrimonio autónomo, de acuerdo a las instrucciones, términos y condiciones aprobados por los Beneficiarios.
- Restituir a los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso y de forma total o parcial, los inmuebles y/o el remanente que compongan el patrimonio del Fideicomiso, una vez que así lo hayan instruido los Beneficiario.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

21. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como activos o pasivos contingentes; o, requieran su revelación.

22. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

23. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 28, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de marzo de 2017.
