

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019

### Contenido

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Informe de los Auditores Independientes..... | 1  |
| Estados Financieros Auditados                |    |
| Estado de Situación Financiera.....          | 5  |
| Estado de Resultado Integral .....           | 7  |
| Estado de Cambios en el Patrimonio .....     | 8  |
| Estado de Flujos de Efectivo .....           | 9  |
| Notas a los Estados Financieros .....        | 10 |

## **Informe de los Auditores Independientes**

**A los Accionistas de  
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador.

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos Clave de Auditoría**

- **Reconocimiento de Ingresos**

Las ventas de terreno representan el reconocimiento del ingreso de los terrenos transferidos a los propietarios una vez registradas las escrituras en el Registrador de la Propiedad.

- Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de ingresos incluyeron:
  1. Pruebas de controles, incluyendo, entre otros, el análisis de riesgo del cliente, análisis de oficial de cumplimiento y los contratos de compra venta y su registro en el Registrador de la Propiedad; y
  2. Análisis detallado de los ingresos y el momento de su reconocimiento en base a las expectativas derivadas de nuestro conocimiento del sector inmobiliario y de los datos de mercado externos, dando seguimiento a nuestras expectativas.

## **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

  
**Aníbal Vinúeza**  
**SC RNAE No. 2 - 784**  
**10 de Marzo del 2020**

## Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

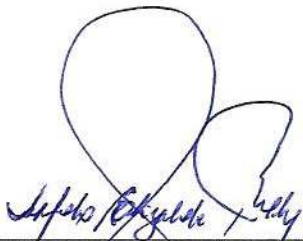
## Estado de Situación Financiera

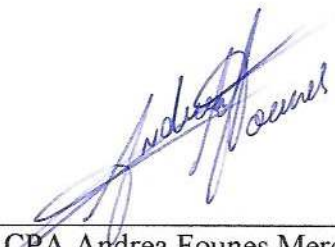
Al 31 de diciembre del 2019

|                                                           | <u>Notas</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u> |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|
|                                                           |              | <i>(US Dólares)</i> |             |
| <b>Activos</b>                                            |              |                     |             |
| <b>Activos corrientes:</b>                                |              |                     |             |
| Efectivo y Equivalente de Efectivo                        | 4            | <b>824.199</b>      | 819.177     |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5            | <b>587.517</b>      | 234.649     |
| Otros activos financieros                                 | 6            | <b>1.817.836</b>    | -           |
| Inventarios, terrenos                                     | 7            | <b>1.596.884</b>    | 1.673.895   |
| Desarrollo del sector 6                                   | 8            | <b>4.666.470</b>    | 1.653.997   |
| Activo de impuesto corriente                              | 10.1         | <b>16.050</b>       | -           |
| Total activos corrientes                                  |              | <b>9.508.956</b>    | 4.381.718   |
| <b>Activos no corrientes:</b>                             |              |                     |             |
| Activo fijo                                               |              | <b>3.623</b>        | 2.983       |
|                                                           |              | <b>3.623</b>        | 2.983       |
| <br>                                                      |              |                     |             |
| Total activos                                             |              | <b>9.512.579</b>    | 4.384.701   |



|                                                         | <u>Notas</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|
|                                                         |              | <i>(US Dólares)</i> |             |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                             |              |                     |             |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                              |              |                     |             |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 9            | <b>7.251.746</b>    | 2.145.859   |
| Pasivos por impuestos corrientes                        | 10.2         | <b>13.112</b>       | 10.008      |
| Total pasivos corrientes                                |              | <b>7.264.858</b>    | 2.155.867   |
| <br>Total pasivos                                       |              | <b>7.264.858</b>    | 2.155.867   |
| <br><b>Patrimonio:</b>                                  | 12           |                     |             |
| Capital social                                          |              | <b>4.000</b>        | 4.000       |
| Reserva legal                                           |              | <b>55</b>           | 55          |
| Superávit por revaluación de propiedades                |              | <b>1.723.399</b>    | 1.723.399   |
| Reserva de capital                                      |              | <b>25.505</b>       | 25.505      |
| Utilidades retenidas                                    |              | <b>494.762</b>      | 475.875     |
| Total patrimonio                                        |              | <b>2.247.721</b>    | 2.228.834   |
| <br>Total pasivos y patrimonio                          |              | <b>9.512.579</b>    | 4.384.701   |

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Alfredo Elizalde  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CPA Andrea Founes Merchán  
 Contador

*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019

|                                                 | <u>Notas</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u> |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|
|                                                 |              | <i>(US Dólares)</i> |             |
| Ingresos actividades ordinarias                 | 13           | <b>196.366</b>      | 370.971     |
| Costo de ventas                                 | 14           | <b>(77.011)</b>     | (191.370)   |
| Utilidad bruta                                  |              | <b>119.355</b>      | 179.601     |
| Otras ganancias                                 | 13           | <b>30.668</b>       | 133         |
| Gastos de venta                                 | 14           | <b>(3.620)</b>      | (88.703)    |
| Gastos de administración                        | 14           | <b>(119.680)</b>    | (85.543)    |
| Ganancia (pérdida) antes de impuesto a la renta |              | <b>26.723</b>       | 5.488       |
| Gastos por impuesto a la renta:                 |              |                     |             |
| Corriente                                       | 10.3         | <b>(7.837)</b>      | (1.372)     |
| Ingreso de impuesto corriente                   |              | -                   | 14.844      |
| Utilidad neta y resultado integral del año      |              | <b>18.886</b>       | 18.960      |



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General



CPA Andrea Founes Merchán  
Contador

*Ver notas adjuntas a los estados financieros.*

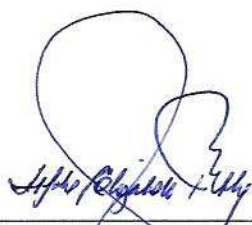


# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019

| Notas                                      | Capital Social | Reserva Legal | Utilidades Retenidas                     |                    |                      | Total     |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|
|                                            |                |               | Superávit por Revalorización de Terrenos | Reserva de Capital | Utilidades Retenidas |           |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017         | 4.000          | 55            | 1.723.399                                | 25.505             | 456.916              | 2.209.875 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | -              | -             | -                                        | -                  | 18.960               | 18.960    |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018         | 4.000          | 55            | 1.723.399                                | 25.505             | 475.876              | 2.228.834 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | -              | -             | -                                        | -                  | 18.886               | 18.886    |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019         | 4.000          | 55            | 1.723.399                                | 25.505             | 494.762              | 2.247.721 |



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General



CPA Andrea Founes Merchán  
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019

|                                                                               | <u>Notas</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|
|                                                                               |              | <i>(US Dólares)</i> |             |
| <b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b> |              |                     |             |
| Recibido de clientes                                                          |              | (156.503)           | 237.88      |
| Pagado a proveedores y empleados                                              |              | 446.219             | (1.050.814) |
| Anticipo de clientes                                                          |              | 1.527.000           | 1.527.000   |
| Efectivo generado por las operaciones                                         |              | 1.816.716           | 713.774     |
| Ingreso de impuesto a la renta                                                | 9.3          | -                   | 14.844      |
| Ingreso de impuesto a la renta                                                | 10.3         | (23.887)            | -           |
| Otros ingresos, cuotas, reajustes de terrenos e intereses                     |              | 30.669              | 133         |
| Flujo neto de efectivo usado en de actividades de operación                   |              | 1.823.498           | 728.751     |
| <b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>                  |              |                     |             |
| Depósitos a la vista                                                          | 6            | (1.817.836)         | -           |
| Pagado, desarrollo del sector 6                                               |              | (640)               | -           |
| Flujo de efectivo usado en actividades de inversión                           |              | (1.818.476)         | -           |
| Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo                            |              | 5.022               | 728.751     |
| Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año                       |              | 819.177             | 90.426      |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año                           | 4            | 824.199             | 819.177     |



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General



CPA Andrea Founes Merchán  
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo de la infraestructura urbanística en un macro lote ubicado en km. 14.5 de la Avenida León Febres Cordero tramo la Aurora – Pascuales.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 30 de diciembre de 1989 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 de mayo de 1990 bajo el Repertorio número 7870.

El domicilio de la Compañía es el cantón Guayaquil, Av. Francisco de Orellana en el edificio del Colegio de Ingenieros del Guayas, primer piso. La Compañía mantiene una sucursal donde desarrolla sus actividades, en el cantón Daule Urb. VICOLINCI calle E solar 01 a lado de parque Mz 72 y 73 sector 1.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantuvo empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.<sup>6</sup>

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

| <u>31 de Diciembre:</u> | <u>Índice de<br/>Inflación Anual</u> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 2019                    | (0.07%)                              |
| 2018                    | 0.27%                                |
| 2017                    | (0.20%)                              |

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### 2.1. Bases de Presentación

Los presentes estados financieros de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

#### 2.2 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF 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. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.2. Bases de Preparación (continuación)

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF 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. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigor.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma                                                                               | Tipo de Cambio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Modificación de la NIIF 3<br>Definición de negocio                                  | Clarificación de la definición de negocio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 de enero del 2021                                          |
| Modificación de la NIC 1 y<br>NIC 8<br>Definición de materialidad                   | Alineación de la definición de materialidad con la contenida en el marco conceptual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 de enero del 2021                                          |
| NIIF 17<br>Contratos de seguro                                                      | Requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza la NIIF 4 'Contratos de seguro' al 1 enero 2021. | 1 de enero del 2021                                          |
| CNIIF 23<br>La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias | La Interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no-usados y tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto a los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:                                                                        | 1 de enero del 2019                                          |

La Compañía estima que la adopción de las NIIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, modificaciones y enmiendas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.3. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Efectivo y Equivalente de Efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

#### 2.4. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.4. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 180 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 180 días no son recuperables. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 180 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### 2.5. Inventarios

Los inventarios de terrenos están registrados al avalúo catastral o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

#### 2.6. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### 2.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.7.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

#### 2.7.2 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes deberán reconocerse como gastos y ser incluidos en los resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

### 2.8. Beneficios a Empleados

#### 2.8.1 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

### 2.9. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se valúan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### 2.9.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.10. Costos y Gastos

Los costos y 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.

#### 2.11. Compensación de Saldos y Transacciones

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

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

#### 2.12. Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

##### 2.12.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (*Ver Nota 3.1*), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.12.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (continuación)

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### 2.12.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

#### 2.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### 2.12.4 Baja en cuentas de un activo financiero

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

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.13. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

##### 2.13.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

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 estado de situación financiera.

##### 2.13.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya 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.

##### 2.13.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

##### 2.13.4 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva 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 pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.13.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

### 3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la *Nota 2.2*, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### 3.1. Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3.2. Beneficios a Empleados

El costo de beneficios definidos por planes de jubilación patronal y bonificación por desahucio, así como el valor actual de la obligación se determina mediante evaluaciones actuariales. La evaluación actuarial implica hacer suposiciones acerca de los tipos de descuento, los futuros aumentos salariales, la tasa de mortalidad y los futuros aumentos de pensiones. Todos los supuestos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador. La tasa de mortalidad se basa en las tablas de mortalidad del país, de disponibilidad pública.

### 4. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Al 31 de diciembre efectivo y equivalente de efectivo consistían en lo siguiente:

|          | 31 de diciembre |                |
|----------|-----------------|----------------|
|          | 2019            | 2018           |
|          | (US Dólares)    |                |
| Efectivo | 796             | 265            |
| Bancos   | 823.403         | 818.912        |
|          | <b>824.199</b>  | <b>819.177</b> |

### 5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían en lo siguiente:

|                               | 31 de diciembre |                |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
|                               | 2019            | 2018           |
|                               | (US Dólares)    |                |
| Anticipo a proveedores        | 427.313         | 153.430        |
| Otras cuentas por cobrar:     |                 |                |
| Cuentas por cobrar a terceros | 60.045          | 60.045         |
| Otras                         | 100.159         | 21.174         |
|                               | <b>587.517</b>  | <b>234.649</b> |

Al 31 de diciembre del 2019, los anticipos a proveedores representan anticipos desembolsado por movimientos de tierra proyecto del Desarrollo del Sector 6.

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar a terceros representan el juicio en contra de la Srta. Ericka Navas y el Sr. Segundo Andrade, El 1 de febrero del 2017, el tribunal de garantías penales, los declaró culpables, imponiéndoles una pena de cinco años de privación de libertad

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar otras corresponden principalmente a certificados de depósito endosados por clientes a favor de la Compañía por US\$79.444 con vencimiento hasta el 18 de mayo del 2020 y relleno en zona baja del proyecto por cobrar a propietarios por US\$20.715.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 6. Otros Activos Financieros

Al 31 de diciembre los otros activos financieros consistían en lo siguiente:

|                                                  | 2019         | 2018 |
|--------------------------------------------------|--------------|------|
|                                                  | (US Dólares) |      |
| Activos financieros medidos al costo amortizado: |              |      |
| Certificado de depósito a plazo                  | 1.817.836    | -    |
| Clasificación:                                   |              |      |
| Corriente                                        | 1.817.836    | -    |
|                                                  | 1.817.836    | -    |

Los certificados de depósito a plazo consistían en los siguientes:

| Deudor                  | Tipo de Inversión        | Tipo de Amortización | Tasa anual |      | Plazo hasta | 31 diciembre |              |           |              |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------|------|-------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
|                         |                          |                      | 2019       | 2018 |             | 2019         |              | 2018      |              |
|                         |                          |                      |            |      |             | Corriente    | No corriente | Corriente | No corriente |
|                         |                          |                      |            |      |             | (US Dólares) |              |           |              |
| Banco del Pacifico S.A. | Certificado de Inversión | Al vencimiento       | 7.25%      | -    | Jun-20      | 1.217.836    | -            | -         | -            |
| Banco del Pacifico S.A. | Certificado de Inversión | Al vencimiento       | 7.35%      | -    | Jun-20      | 600.000      | -            | -         | -            |
|                         |                          |                      |            |      |             | 1.817.836    | -            | -         | -            |

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene un certificado de depósito por US\$600.000 emitido por Banco del Pacifico S.A. el mismo que respalda una garantía bancaria a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Daule hasta la aprobación del Proyecto Urbanístico y para la obtención del permiso de venta del sector 6 con vencimiento hasta 17 de junio del 2020 y devenga un interés del 4% anual.

### 7. Inventarios

Los inventarios consistían en lo siguiente:

|                                     | 31 de diciembre |           |
|-------------------------------------|-----------------|-----------|
|                                     | 2019            | 2018      |
|                                     | (US Dólares)    |           |
| Terrenos disponibles para la venta: |                 |           |
| Área residencial urbanizada         | 392.978         | 469.989   |
| Área de Reserva                     | 1.203.906       | 1.203.906 |
|                                     | 1.596.884       | 1.673.895 |

Al 31 de diciembre del 2019, los inventarios de terrenos no superan su valor neto realizable. Durante el 2019 se reconoció al costo de venta de terrenos US\$ 191.370

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 8. Desarrollo del Sector 6

Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta desarrollo del sector 6 (zona de reserva) es de US\$4.666.470, se incrementó en US\$3.012.473 en relación a el monto del 2018 que fue de US\$ 1.653.997 en los siguientes rubros; bordillos y pavimento por US\$710.624, área social por US\$534.224, canalización eléctrica y telefónica por US\$507.211, sistema sanitario por US\$318.526, áreas verdes por US\$ 286.167, muros en manzanas por US\$252.768, canal de tejería por US\$101.656, gastos de administración del proyecto por US\$81.192, fiscalización por US\$ 72.820, tasa e impuestos por US\$ 66.406, obras complementarias y limpieza por US\$40.477, obras sector urbanizado por US\$22.296, construcción de ducto cajón por US\$17.098 y movimiento de tierra por US\$1.008. En cumplimiento de la aprobación del desarrollo del sector 6 por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 24 abril del 2017.

#### 9. Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían en lo siguiente:

|                                                  | <b>31 de diciembre</b> |             |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                                  | <b>2019</b>            | <b>2018</b> |
|                                                  | <i>(US Dólares)</i>    |             |
| Proveedores                                      | <b>1.307.855</b>       | 452.776     |
| Anticipo de clientes                             | <b>5.847.113</b>       | 1.614.412   |
| Accionistas                                      | <b>58.150</b>          | 58.152      |
| Provisiones Patente y Contribuciones Municipales | <b>38.628</b>          | 20.519      |
|                                                  | <b>7.251.746</b>       | 2.145.859   |

Las cuentas por pagar proveedores representar principalmente US\$1.241.553 de provisión de planillas de ejecución de obra del proyecto del Desarrollo del Sector 6, y otros por US\$69.842 de administración del proyecto.

Los anticipos de clientes representan valores recibidos de clientes por reserva de terrenos.

Las cuentas por pagar a accionistas representan cuotas reembolsables pendientes de pago.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10. Impuestos

#### 10.1. Activos del Año Corriente

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

|                                           | <b>31 de Diciembre</b> |             |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                           | <b>2019</b>            | <b>2018</b> |
|                                           | <i>(US Dólares)</i>    |             |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | <b>16.050</b>          | -           |
|                                           | <b>16.050</b>          | -           |

#### 10.2. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

|                                                                  | <b>2019</b>         | <b>2018</b> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
|                                                                  | <i>(US Dólares)</i> |             |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar        | <b>5.701</b>        | 4.437       |
| Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar | <b>7.411</b>        | 4.199       |
| Impuesto a la renta                                              | -                   | 1.372       |
|                                                                  | <b>13.112</b>       | 10.008      |

Los movimientos de la cuenta “Impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron como sigue:

|                                  | <b>2019</b>         | <b>2018</b> |
|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  | <i>(US Dólares)</i> |             |
| Saldo al principio del año       | <b>1.372</b>        | -           |
| Provisión con cargo a resultados | <b>7.837</b>        | 1.372       |
| Menos:                           |                     |             |
| Pagos                            | <b>(1.372)</b>      | -           |
| Anticipo Impuesto a la Renta     | <b>(7.837)</b>      | -           |
| Saldo al final del año           | -                   | 1.372       |

#### 10.3. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente fue como sigue:

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10.3. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

|                                                                           | 2019                | 2018  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|
|                                                                           | <i>(US Dólares)</i> |       |
| Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta | 26.723              | 5.488 |
| Gastos no deducibles                                                      | 8.900               | -     |
| Utilidad (pérdida) causada:                                               | 35.623              | 5.488 |
| Impuesto a la renta causado                                               | 7.837               | 1.372 |
| Anticipo calculado                                                        | 23.887              | -     |
| Crédito tributario                                                        | (16.050)            | -     |
| Impuesto a la renta reconocido en los resultados                          | 7.837               | 1.372 |

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

#### 10.4. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2019

#### 10.5. Otros Asuntos

##### Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “La Ley de Simplicidad y Progresividad Tributaria” según Registro Oficial Suplemento No. 111. Esta ley contiene las siguientes reformas tributarias:

##### Eliminación del Anticipo de Impuesto a la renta

Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

##### Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla:

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10.5. Otros Asuntos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

| Ingresos Gravados Desde | Ingresos Gravados Hasta | Tarifa |
|-------------------------|-------------------------|--------|
| 1,000,000.00            | 5,000,000.00            | 0.10%  |
| 5,000,001.00            | 10,000,000.00           | 0.15%  |
| 10,000,000.00           | En adelante             | 0.20%  |

##### Deducibilidad de Intereses de Créditos del Exterior

Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se crea un nuevo impuesto a la distribución efectiva de utilidades. Según esta norma se considerará ingreso gravado a los dividendos distribuidos a favor de sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en Ecuador.
- El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido y se aplicará la retención del 25% sobre dicho ingreso. En efecto esto implica el pago de un impuesto equivalente al 10% de los dividendos efectivamente distribuidos.
- No aplicará este impuesto solamente a quienes hayan suscrito un contrato de inversión con cláusula de estabilidad.
- En el caso de que las sociedades incumplan con el deber de reportar la composición societaria, se deberá efectuar la retención del 35%.
- Por otra parte, se modifica el ISD en el sentido de que los dividendos enviados a paraísos fiscales estarán exentos de ISD, a menos que existan accionistas residentes o domiciliados en el Ecuador, que sean parte de la sociedad que distribuye los dividendos.
- No se podrá tomar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad que distribuye los dividendos.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10.5. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

##### Impuesto único a las Actividades Agropecuarias

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.

| Producción y Comercialización local |                |                          |                                  |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ingresos Desde                      | Ingresos Hasta | Impuesto fracción Básica | % Impuesto Sobre Fracción Básica |
| 0.00                                | 20,000.00      | -                        | 0.00%                            |
| 20,000.01                           | 300,000.00     | -                        | 1.00%                            |
| 300,000.01                          | 1,000,000.00   | 2,800.00                 | 1.40%                            |
| 1,000,000.01                        | 5,000,000.00   | 12,600.00                | 1.60%                            |
| 5,000,000.01                        | En adelante    | 76,600.00                | 1.80%                            |

| Exportación    |                |                          |                                  |
|----------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ingresos Desde | Ingresos Hasta | Impuesto fracción Básica | % Impuesto Sobre Fracción Básica |
| 0.00           | 300,000.00     | -                        | 1.30%                            |
| 300,000.01     | 1,000,000.00   | 3,900.00                 | 1.60%                            |
| 1,000,000.01   | 5,000,000.00   | 15,100.00                | 1.80%                            |
| 5,000,000.01   | En adelante    | 87,100.00                | 2.00%                            |

##### Régimen Impositivo para Microempresas

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo con las disposiciones contenidas en esta ley.
- Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado
- No podrán acogerse al régimen de microempresas los contribuyentes cuyas actividades económicas sean las previstas en los artículos 28 y 29 de esta Ley, ni tampoco aquellos sujetos pasivos cuya actividad económica sea la prestación de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia; así como aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10.5. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

#### Impuesto único a las Actividades Agropecuarias (continuación)

- Los contribuyentes que se inscriban al RUC en este régimen iniciarán su actividad económica con sujeción al mismo, mientras que aquellos a los que corresponda actualización de su RUC, estarán sujetos a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su inclusión. Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a cinco (5) ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetarán al régimen general
- Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los siguientes deberes formales:
  1. Comprobantes de venta: Los contribuyentes estarán obligados a entregar facturas según lo previsto la normativa tributaria aplicable y solicitarán comprobantes venta por sus adquisiciones de bienes contratación de servicios;
  2. Contabilidad: Estarán obligados a llevar contabilidad de conformidad con esta Ley;
  3. Presentación de declaraciones: deberán presentar declaraciones de impuesto a la renta, al impuesto al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) conforme lo previsto en este título; y,
  4. Los demás que establezca el reglamento
- Tarifa del impuesto a la renta
  1. El impuesto a la renta aplicará la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.
  2. Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán la declaración anual del impuesto a la renta y realizarán el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento.
  3. Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta.
- De los impuestos al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE)

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10.5. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

#### Régimen Impositivo para Microempresas (continuación)

1. Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los impuestos al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) en forma semestral.
2. Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención del IVA, excepto en la importación de servicios.

#### Otros

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión. El reglamento de esta ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.
- Las personas que tengan ingresos netos mayores a US\$100,000 dólares solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Existe deducción al Impuesto a la Reta sobre los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total. El reglamento establecerá los parámetros técnicos y formales que deberán cumplirse para acceder a la deducción.
- Los contribuyentes que paguen o acrediten en cuenta ingresos gravados para su destinatario, deberán actuar como agentes de retención si son calificados por el SRI conforme a los criterios que fije el Reglamento.
- Están gravados con tarifa 0% los siguientes productos:
  1. Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
  2. Tractores de llantas de hasta 300 hp, incluyendo los utilizados en la actividad agropecuaria u otro cultivo agrícola.
  3. Glucómetro, tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos.
  4. Papel periódico.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10.5. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

#### Otros (continuación)

5. Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- Están gravadas las importaciones de servicios digitales, el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting) y computación la nube (cloud computing).

### 11. Instrumentos Financieros

#### Administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de sus instrumentos financieros:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo tasa de cambio
- Riesgo tasa de interés

Esta nota presenta la información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procedimientos por medir y administrar el riesgo por parte de la Compañía.

#### Marco de administración del riesgo

La Junta de accionistas tiene la responsabilidad total por el establecimiento y vigilancia del marco conceptual de los riesgos de la Compañía, así como del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración del riesgo de la Compañía.

Las políticas de la Administración sobre los riesgos de la compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía y para establecer límites de riesgo apropiados y controles, y para supervisar los riesgos y la adhesión los límites. Las políticas y sistemas de riesgo son revisados regularmente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

La administración y sistemas de la Compañía a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control estricto y constructivo en el que todos sus empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

#### Riesgo crediticio

El riesgo del crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si el deudor o contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente en las cuentas por cobrar.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. Instrumentos Financieros (continuación)

#### Exposición al riesgo de crédito

La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha del estado de situación financiera se detalla a continuación:

|                                                           | 2019<br>(US Dólares) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo                        | 824.199              |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 587.517              |
|                                                           | <b>1.411.716</b>     |

El riesgo crediticio del efectivo es bajo debido a que los saldos se encuentran depositados en entidades financieras de primer orden.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones con sus accionistas que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El objetivo de la Compañía es cancelar sus obligaciones en el momento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía utiliza diversas proyecciones financieras que le permitan manejar su flujo de efectivo operacional de forma tal que se asegure tener suficiente efectivo para cubrir sus necesidades operacionales, incluyendo las obligaciones financieras.

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios del mercado, como los tipos de cambio en moneda extranjera y la tasa de interés, afecten a los ingresos de la Compañía o al valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo es manejar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de los parámetros aceptables.

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo 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.

La Compañía no está expuesta a riesgos en sus activos y pasivos, ya que esto se encuentra en US dólares de los Estados Unidos de América.

#### Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene pasivos financieros importantes, sujetos a variaciones en las tasas de interés.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. Instrumentos Financieros (continuación)

#### Administración de capital (activos netos)

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía no mantiene capital accionario y maneja en su lugar el concepto de activos netos, los cuales son el resultado neto de sus activos menos sus pasivos.

Los activos netos corresponden a los excedentes acumulados en períodos anteriores más o menos el excedente o déficit del período.

La Compañía no está sujeto a requerimientos externos de capital.

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar se considera igual a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo.

### 12. Patrimonio

#### 12.1. Capital social

Al 31 de diciembre del 2019, el capital pagado consiste en 10,000, 000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.0004.

#### 12.2. Reservas

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

**Reserva de Capital (PCGA anteriores)** – Proviene del resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de Estados Unidos de Norteamérica realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

### 13. Ingresos Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de actividades ordinarias son los siguientes:

|                           | 2019         | 2018    |
|---------------------------|--------------|---------|
|                           | (US Dólares) |         |
| Venta de terrenos         | 166.250      | 370.971 |
| Otros ingresos ordinarios | 30.116       | -       |
|                           | 196.366      | 370.971 |

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 13. Ingresos Actividades Ordinarias (continuación)

Las ventas de terreno representan el reconocimiento del ingreso de los terrenos transferidos a los propietarios una vez registradas las escrituras en el Registrador de la Propiedad.

Las otras ganancias son las siguientes:

|                   | 2019          | 2018       |
|-------------------|---------------|------------|
|                   | (US Dólares)  |            |
| Intereses ganados | 30.668        | -          |
| Otros             | -             | 133        |
| <b>Total</b>      | <b>30.668</b> | <b>133</b> |

### 14. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

|                           | 2019           | 2018           |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | (US Dólares)   |                |
| Costo de ventas, terrenos | 77.011         | 191.370        |
| Gasto de venta            | 3.620          | 88.703         |
| Gastos de administración  | 119.680        | 85.543         |
| <b>Total</b>              | <b>200.311</b> | <b>365.616</b> |

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

|                                      | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | (US Dólares)   |                |
| Costo de venta, terrenos             | 77.011         | 191.370        |
| Comisiones de venta                  | -              | 71.714         |
| Honorarios y servicios profesionales | 50.392         | 54.152         |
| Gasto de impuesto al valor agregado  | 23.084         | 17.795         |
| Arriendo                             | 6.600          | 3.000          |
| Mantenimiento de oficina             | 1.165          | 5.937          |
| Publicaciones                        | 264            | 4.688          |
| Impuestos y contribuciones           | 20.670         | 2.353          |
| Suministros de oficina               | 860            | 516            |
| Servicios básicos                    | 2.145          | 815            |
| Otros                                | 18.120         | 13.275         |
| <b>Total</b>                         | <b>200.311</b> | <b>365.616</b> |

Los gastos por comisiones ventas durante el 2019, corresponden a venta de los terrenos urbanizados y los anticipos recibidos de cliente por negociación de lotes cuya infraestructura urbanística se está desarrollando en el Sector 6 (*Ver Nota 7*) y que están respaldados con los respectivos contratos de compras ventas.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 15. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene en proceso de impugnación presentada por **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Daule por el avalúo que esta institución realizó a partir del año 2016, a los lotes propiedad de la Compañía, específicamente del sector 6. A la fecha de nuestro informe se mantiene vigente la impugnación sin nuevos resultados.

### 16. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (2 marzo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

### 17. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos el 2 de marzo del 2020 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, supone que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---