

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

### 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 donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Av. Francisco de Orellana en el edificio del Colegio de Ingenieros del Guayas, primer piso.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no mantuvo empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.

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 Inflación Anual</u>
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%

### 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.

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 vigencia.

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:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 39 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendamientos y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

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

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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

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.

##### 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 resultado, 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. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.8. Beneficios a Empleados

##### 2.8.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación.

##### 2.8.2 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

##### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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 2.16.3*), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

#### 2.13.4 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.

### 2.14. 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.

#### 2.14.1 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 2.14.2 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.

#### 2.14.3 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.

#### 2.14.4 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.

#### 2.14.5 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

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.

#### 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.

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4. Efectivo y Equivalente de Efectivo

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo	300	300
Bancos	262,939	390,208
	<u>263,239</u>	<u>390,508</u>

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

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar a terceros	60,045	60,045
Otras	22,132	24,222
	<u>82,177</u>	<u>84,267</u>

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar a terceros representan el juicio en contra de la Srta. Ericka Navas y el Sr. Segundo Andrade neto de deterioro por US\$90,067 (Ver Nota 13).

Las cuentas por cobrar Otras corresponden principalmente a relleno en zona baja del proyecto.

#### 6. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos disponibles para la venta		
Área residencial urbanizada	722,139	722,139
Área de Reserva	1,203,905	1,203,905
	<u>1,926,044</u>	<u>1,926,044</u>

Al 31 de diciembre del 2016, los inventarios de terrenos no superan su valor neto realizable.

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Desarrollo del Sector 6

Durante el 2016, la Compañía desembolsó US\$49,841 para el proyecto del Desarrollo del Sector 6 (zona de reserva); en rediseños urbanísticos USD\$6,868, asesoría legal por instrumentación de contratos de fideicomiso y promotora de ventas USD\$2,352, levantamiento topográfico, planimétricos y altimétricos USD\$3,351, desbroce y limpieza de canales US\$10,648 y gastos de administración del proyecto por USD\$26,622. En cumplimiento de la aprobación del desarrollo del sector 6 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 4 de agosto del 2015.

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

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	70,971	89,081
Provisiones Patente y Contribuciones Municipales	32,540	-
Jubilación Patronal	32,891	32,891
Otras	500	21,566
	<u>136,902</u>	<u>143,538</u>

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

Los beneficios definidos representa la provisión por:

#### Jubilación Patronal

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

#### 9. Impuestos

##### 9.1. Pasivos del Año Corriente

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

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	305	716
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar	395	655
	<u>700</u>	<u>1,371</u>

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9.1. Pasivos del Año Corriente (continuación)

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año		-
Provisión con cargo a resultados	14,847	16,841
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	(14,847)	(16,841)
Saldo al final del año	-	-

#### 9.2. 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:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(72,821)	(25,028)
Gastos no deducibles	-	1,533
Pérdida causada:	(72,821)	(25,028)
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo calculado	14,847	16,841
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	14,847	16,841

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida del anticipo calculado en el año 2015 que se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta en el año 2016.

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.

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 2016

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10. Patrimonio

#### 10.1. Capital Emitido

Al 31 de diciembre del 2016, el capital pagado consiste de 10,000, 000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.0004.

#### 10.2. 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.

#### 10.3. Utilidades Retenidas

El Directorio de la Compañía autorizó a la administración a reversar cuotas reembolsables por US\$15,457 de aquellos propietarios que no tenían derecho a dicho reembolso.

**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.

### 11. Ingresos Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de actividades ordinarias son los siguientes:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Venta de terrenos	-	114,000

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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. Ingresos Actividades Ordinarias (continuación)

Las otras ganancias son las siguientes:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Cobros por reajuste de precio de áreas, años anteriores	-	9,000
Cuotas	214	7,187
Intereses	-	1,003
Otros	-	2,400
Total	214	19,590

### 12. Costos y Gastos por su Naturaleza

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

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de ventas, terrenos	-	69,554
Gastos de administración	73,035	89,064
	73,035	158,618

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

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de venta, terrenos		69,554
Sueldos, beneficios e indemnizaciones a los empleados	4,686	14,036
Honorarios y servicios profesionales	30,413	36,511
Impuestos y contribuciones	16,795	17,730
Suministros de oficina	804	1,087
Servicios básicos	3,773	5,692
Publicaciones	288	1,282
Otros	16,276	12,726
	73,035	158,618

### 13. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene en proceso los siguientes juicios:

- Juicio penal No. 09285-2014-3361 planteado por la Compañía contra el Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos por robo sistemático de cheques y falsificación de firmas en cheques por US\$140,000. El 1 de febrero del 2017, el tribunal de garantías penales, declaran culpables al Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos, imponiéndoles una pena de cinco años de privación de libertad. La defensa ha solicitado una aclaración y ampliación a la sentencia dictada para que se establezca el valor del resarcimiento por el perjuicio económico causado más costas judiciales. A la fecha de este informe, se encuentra en apelación, estando en espera del sorteo a la Sala de lo Penal que se le asigne.

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Contingencias

- Juicio penal No 09901-2014-0077, planteado por la Compañía contra el Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos por falsificación de documentos por US\$1,732. El 11 de enero del 2017, se dictó sentencia en audiencia de juzgamiento al Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade imponiéndole una pena de ocho meses de privación de libertad y un resarcimiento económico de US\$1,000 por costas judiciales, en la misma audiencia la defensa solicitó la suspensión condicional de la pena, a lo que el Tribunal se opuso, por existir otro proceso penal en contra de él. Adicionalmente, en la diligencia procesal previa la Sra. Ericka Jacqueline Navas Ramos, fue sobreseída en el presente juicio.
- Juicio de coactiva No.12706-2013, seguido por el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule en contra de la Compañía, por concepto del impuesto anual de patentes de los comerciantes, tasa de habilitación e impuesto al cinco por mil sobre los activos de la Compañía correspondientes a los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 por un monto de US\$123,298. El 6 de junio del 2016, la juez de coactiva mediante providencia dio de baja el expediente de coactiva ordenando su archivo y el levantamiento de la prohibición de enajenar el bien inmueble entregado en garantía por parte de la Compañía.
- La administración de la Compañía tiene presentado un reclamo al GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule respecto al avalúo catastral de las Mz 14-1 a la 14-6 del sector 6, lo que origina base en exceso para el cálculo del impuestos y contribuciones antes las entidades de control.
- Mediante notificación DF-TRI-2015-002596, La M.I. Municipalidad de Guayaquil, por la interpuesta persona del señor Director Financiero Economista Omar Glenn Stracuzzi Ordóñez, requiere el pago del Impuesto del 1.5 x 1000 por los ejercicios fiscales 2013 y 2014. La Compañía presentó ante la misma Autoridad Administrativa Tributaria, el correspondiente Reclamo Administrativo, por cuyo motivo la Administración Financiera Municipal apertura el Expediente No. 377.395-2016, explicándosele los fundamentos de hecho y de derecho que le asisten a la Compañía ante el conflicto de competencia suscitado entre la Municipalidad del Cantón Daule y la Municipalidad del Cantón Guayaquil que reclaman para sí, el pago del Impuesto del 1.5 x 1000 correspondiente a los años 2010, 2011 y 2012; y, ahora también 2013, 2014 y 2015, así como también por Tasa de Habilitación y, Patente. Por esta razón se va a dar inicio a Juicio de Competencia ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil, para que de conformidad con el Código Orgánico Tributario, dirima la competencia para que en sentencia se ordene pagar los valores reclamados a la Municipalidad que corresponda.

#### 14. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos el 15 de marzo del 2017 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, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---

