

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

### 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 2017 y 2016, 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 Inflación Anual</u>
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%

### 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 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 a la NIIF 3 Combinaciones de negocios	Establece que cuando una entidad obtiene control de un negocio que era una operación conjunta, debe remedir su participación anterior en ese negocio.	1 de enero del 2019
Modificación a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Establece que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, no hace una remediación de la participación anterior en ese negocio.	1 de enero del 2019
Modificación a la NIC 12 Impuesto a las ganancias	Establece que todas las consecuencias de impuesto sobre dividendos pagados que sea a cargo de la entidad deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta, independientemente de cómo surge el impuesto.	1 de enero del 2019
Modificación a la NIC 23 Costos por préstamos	Establece que los intereses de un financiamiento atribuible a un activo que entra en operación pasan a ser parte de los costos por préstamos generales de la entidad a partir de la fecha en que el activo entra en operación, para el cálculo de la tasa de interés de préstamos de uso general.	1 de enero del 2019
NIIF 9 Instrumento financiero	Introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.	1 de enero del 2019
NIIF 15 Reconocimiento de ingresos derivados de contratos	Establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, las NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y las NIC 11 Contratos de Construcción, así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas.	1 de enero del 2018
Nueva NIIF 16 Arrendamientos	El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha desarrollado una nueva norma, NIIF 16 - Arrendamientos, que reemplaza a las normas actualmente vigentes NIC 17 - Arrendamientos y las interpretaciones IFRIC 4 - Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, SIC 15 - Arrendamientos Operativos—Incentivos y SIC 27 - Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 17 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



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera	La Interpretación aborda las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones cuando: •hay consideración que sea denominada o su precio sea fijado en una moneda extranjera; •la entidad reconoce un activo de pago anticipado o un pasivo por ingresos diferidos con relación a esa consideración, por anticipado al reconocimiento del activo, gasto o ingreso relacionado; y •el activo de pago anticipado o el pasivo por ingresos diferidos es no-monetario. El Comité de Interpretaciones llegó a la siguiente conclusión: •La fecha de la transacción, para el propósito de la determinación de la tasa de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado o del pasivo por ingreso diferido, no-monetario. •Si hay múltiples pagos o recibos por anticipado, la fecha de la transacción es establecida para cada pago o recibo.	1 de enero del 2018
CNIIF 23 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
Enmiendas a la NIIF 2 Pago basado en acciones	Aclarar el estándar en relación con la contabilidad para las transacciones de pago basado-en-acciones liquidado-en- efectivo que incluyen una condición de desempeño, la clasificación de las transacciones de pago basado/en-acciones con características de liquidación neta, y la contabilidad para las modificaciones de las transacciones de pago basado-en- acciones desde liquidado-en-efectivo hacia liquidado-en-patrimonio.	1 de enero del 2018
Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro" (Enmiendas a la NIIF 4)	Las enmiendas al IFRS 4 "Contratos de seguro" proporcionan dos opciones para las entidades que emitan contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: •una opción que permite que las entidades reclasifiquen, desde utilidad o pérdida hacia otros ingresos comprensivos, algunos de los ingresos o gastos que surgen de activos financieros designados; este es el enfoque denominado de superposición; •una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad predominante sea la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el enfoque denominado de diferimiento. La aplicación de ambos enfoques es opcional y a la entidad le está permitido dejar de aplicarlos antes que sea aplicado el nuevo estándar de contratos de seguro. * La UE incluye un "redondeo" que permite que un conglomerado financiero difiera la NIIF 9 en los estados financieros consolidados para sus subsidiarios del sector seguros (hasta la fecha efectiva de la NIIF 17).	Enfoque de superposición a ser aplicado cuando la NIIF 9 sea aplicada por primera vez. Enfoque de diferimiento efectivo para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2018 y solo disponible para tres años después de esa fecha.
Enmiendas a la NIC 40 Propiedad de inversión	Enmiendas al párrafo 57 para establecer que la entidad tiene que transferir una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, haya evidencia de un cambio en el uso. Un cambio en el uso ocurre si la propiedad satisface, o deja de satisfacer, la definición de propiedad de inversión. El cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí mismo no constituye evidencia de un cambio en el uso.	1 de enero del 2018

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.

# 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 imponderables 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 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 en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Efectivo	300	300
Bancos	90,126	262,939
	90,426	263,239

### 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	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Anticipo a proveedores	20,000	-
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar a terceros	60,045	60,045
Otras	21,220	22,132
	101,265	82,177

Al 31 de diciembre del 2017, los anticipos a proveedores representan anticipos desembolsado por movimientos de tierra proyecto del Desarrollo del Sector 6.

Al 31 de diciembre del 2017, 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 en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta		
Área residencial urbanizada	661,359	722,139
Área de Reserva	1,203,905	1,203,905
	1,865,265	1,926,044

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Inventarios (continuación)

Al 31 de diciembre del 2017, los inventarios de terrenos no superan su valor neto realizable. Durante el 2017 se reconoció al costo de venta de terrenos US\$60,779.

#### 7. Desarrollo del Sector 6

Durante el 2017, la Compañía invirtió US\$402,010 para el proyecto del Desarrollo del Sector 6 (zona de reserva); movimiento de tierra US\$345,030, gastos de administración del proyecto por US\$18,946, en rediseños urbanísticos USD\$24,030, honorarios por fiscalización US\$9,645, alquileres de oficina US\$3,000 y otros gastos por USD\$1,359. En cumplimiento de la aprobación del desarrollo del sector 6 por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 24 de abril del 2017.

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

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

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Proveedores	105,908	-
Anticipo de clientes	87,412	-
Accionistas	63,647	70,971
Provisiones Patente y Contribuciones Municipales	34,619	32,540
Beneficios Definidos, Jubilación Patronal	32,891	32,891
Otras	-	500
	324,477	136,902

Las cuentas por pagar proveedores representar principalmente US\$104,371 de provisión de planillas de ejecución de obra por servicio de movimiento de tierra del proyecto del Desarrollo del Sector 6, y otros por US\$1,537.

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

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

Los beneficios definidos representan la provisión por jubilación patronal de empleados liquidados, que, 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.



# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9. Impuestos

#### 9.1. Pasivos del Año Corriente

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

	2017	2016
	(US Dólares)	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	3,645	305
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar	7,606	395
	<u>11,251</u>	<u>700</u>

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año		
Provisión con cargo a resultados	-	14,847
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	-	(14,847)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 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:

	2017	2016
	(US Dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(10,620)	(72,821)
Gastos no deducibles	743	-
Pérdida causada:	<u>(9,877)</u>	<u>(72,821)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>14,847</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>-</u>	<u>14,847</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida del anticipo calculado en el año 2016 que se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta en el año 2017.

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.

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9.2. 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 2017

#### 10. Patrimonio

##### 10.1. Capital social

Al 31 de diciembre del 2017, 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 para 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:

	2017	2016
	(US Dólares)	
Venta de terrenos	119,101	-

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:

	2017	2016
	(US Dólares)	
Cuotas	340	214
Otros	151	-
Total	491	214

### 12. Costos y Gastos por su Naturaleza

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

	2017	2016
	(US Dólares)	
Costo de ventas, terrenos	60,779	-
Gastos de administración	60,433	73,035
	121,212	73,035

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

	2017	2016
	(US Dólares)	
Costo de venta, terrenos	60,779	-
Sueldos, beneficios e indemnizaciones a los empleados	-	4,686
Honorarios y servicios profesionales	41,792	30,413
Impuestos y contribuciones	8,304	16,795
Suministros de oficina	573	804
Servicios básicos	728	3,773
Publicaciones	775	288
Arriendo	3,000	3,000
Otros	14,261	13,276
	130,212	73,035

### 13. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2017, 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. El 1 de febrero del 2017, el tribunal de garantías penales, declaró culpables al Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos, imponiéndoles una pena de cinco años de privación de libertad. La Compañía 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. Durante el 2017, por tres ocasiones no se ha podido instalar el tribunal correspondiente, para conocer la apelación presentada. Por información del Gerente se conoce que ésta fijada una nueva audiencia para el 26 de enero del 2018.

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Contingencias

- Juicio Coactivo N° 12706-2013, seguido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Daule contra **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, en el cual la autoridad está exigiendo el cobro de los impuestos del 1.5Xmil, patente y tasas correspondientes a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, y 2012, que suman el valor de \$ 105.216,32 dólares. Respecto a este juicio la empresa solicitó la prescripción de los títulos de crédito correspondientes a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012, petición que fue acogida parcialmente, declarando la autoridad la prescripción del cobro del título de crédito correspondiente al año 2007. Con relación a la prescripción de los títulos de créditos, la Compañía, está preparando la documentación respectiva para tramitar el recurso de revisión ante la máxima autoridad municipal.
- Expediente Administrativo No. 377.395-2016 seguido contra **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil respecto al cobro del impuesto 1.5 por mil correspondientes a los años 2013 y 2014 en el cual la autoridad resolvió declarar improcedente el recurso de revisión solicitado por la Compañía; consecuentemente se agotó la vía administrativa respecto al reclamo presentado. De persistir el cobro, la Compañía, podría alegar como excepción la falta de competencia que tiene la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil para el cobro de los impuestos 1.5 por mil, considerando que el giro del negocio está en el Cantón Daule.
- 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.

Para evitar la controversia respecto a la competencia para el cobro de 1.5 por mil y patente, entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Daule, la Compañía, abrió una sucursal en el Cantón Daule, y de acuerdo con la resolución de la junta de accionistas, se aprobó el cambio de domicilio de la Compañía a dicho Cantón

#### 14. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos el 15 de enero del 2018 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.