

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

### 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 2018 y 2017, la Compañía no mantuvo empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.6

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>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%

### 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 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 19 Aclaración	Aclara la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidación de plan de beneficios definidos.	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
Modificación a la NIC 28 Aclaración	Aclaración del registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicado a su valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
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
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
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
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 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

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.

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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

#### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 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.

#### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

#### 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.

#### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 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.

#### 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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo	265	300
Bancos	818,912	90,126
	<u>819,177</u>	<u>90,426</u>

### 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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipo a proveedores	153,430	20,000
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar a terceros	60,045	60,045
Otras	21,174	21,220
	<u>234,649</u>	<u>101,265</u>

Al 31 de diciembre del 2018, los anticipos a proveedores representan anticipos desembolsado por movimientos de tierra proyecto del Desarrollo del Sector 6.

Al 31 de diciembre del 2018, 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 2018, 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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos disponibles para la venta		
Área residencial urbanizada	469,989	661,359
Área de Reserva	1,203,906	1,203,905
	<u>1,673,895</u>	<u>1,865,265</u>

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 6. Inventarios (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018, los inventarios de terrenos no superan su valor neto realizable. Durante el 2018 se reconoció al costo de venta de terrenos US\$ 191,370

### 7. Desarrollo del Sector 6

Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta desarrollo del sector 6 (zona de reserva) por US\$1,653,997, se incrementó en US\$1,204,556 en el 2018 en los siguientes rubros; movimiento de tierra US\$321,563, sistema sanitario US\$296,748, construcción de ducto cajón US\$217,952, canalización eléctrica y telefónica US\$166,369, bordillos y pavimento US\$81,008, permiso de urbanización US\$54,191, fiscalización US\$26,888, reubicación de tubería AAPP US\$19,033, gastos de administración del proyecto por US\$10,972 y tasa e impuestos US\$9,832. En cumplimiento de la aprobación del desarrollo del sector 6 por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 24 abril del 2018.

### 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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	452,776	105,908
Anticipo de clientes	1,614,412	87,412
Accionistas	58,152	63,647
Provisiones Patente y Contribuciones Municipales	20,519	34,619
Beneficios Definidos, Jubilación Patronal	-	32,891
	<u>2,145,859</u>	<u>324,477</u>

Las cuentas por pagar proveedores representar principalmente US\$428,475 de provisión de planillas de ejecución de obra del proyecto del Desarrollo del Sector 6, y otros por US\$24,301 de administración del proyecto.

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:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	4,437	3,645
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar	4,199	7,606
Impuesto a la renta	1,372	-
	<u>10,008</u>	<u>11,251</u>

Los movimientos de la cuenta “Impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año		
Provisión con cargo a resultados	1,372	-
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	-	-
Saldo al final del año	<u>1,372</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:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	5,488	(10,620)
Gastos no deducibles		743
Utilidad (pérdida) causada:	<u>5,488</u>	<u>(9,877)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,372</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>1,372</u>	<u>-</u>

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 2018

### 9.3. Ingreso por Impuesto a la Renta Corriente

El 26 de marzo del 2018, el Servicio de Rentas Interna mediante Resolución No.109012018RDEV078505 acepto el valor del excedente del anticipo de impuesto a la renta requerido por la Compañía por US\$14,844, correspondiente al año 2016.

### 9.4. Otros Asuntos

#### Reformas Tributarias

**El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.**

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI. Fecha máxima de pago: 28 de diciembre 2018.
- No aplica para la declaración anual del IR del 2017 y para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.
- Aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, obligaciones con Gobiernos Autónomos Descentralizados - GADS, empresas públicas amparadas por la LOEP, impuestos vehiculares, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Contraloría General del Estado; y demás entidades que eventualmente pudieren acogerse a la ley. Existen plazos y condiciones diferentes dependiendo el tipo de entidad.
- Exoneración del Impuesto a la Renta-IR y anticipo, para sectores priorizados y sujeto a la generación de empleo neto, en zonas urbanas de Quito y Guayaquil (por 8 años), zonas no urbanas de Quito y Guayaquil (por 12 años) y sectores fronterizos (por 15 años), siempre que la inversión se realice en un periodo de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9.4. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

- Exoneración del Impuesto a la Renta-IR y anticipo, sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país (por 15 años) y sectores fronterizos (por 20 años), siempre que la inversión se realice en un periodo de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Dividendos considerados como ingresos exentos de impuesto a la renta calculados después del pago del IR, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No aplica exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR del 28% a partir del año 2019. El porcentaje 25% se mantiene, así como también el 22% para micro, pequeñas empresas, exportadores habituales.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Reducción tarifa IR en reinversión de utilidades, para impulsar el deporte, cultura, desarrollo ciencia, tecnología e innovación.
- El porcentaje de retención sobre dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de IR para personas naturales (35%) y la tarifa de IR aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Modificación de la fórmula para determinar el Anticipo de IR correspondiente al ejercicio fiscal 2019 en adelante.
- Anticipo de IR. Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año (tercera cuota - abril del siguiente año); se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); y, se contempla la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo)

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9.4. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

- Se agregan bienes y servicios con tarifa 0% de IVA, tales como: materia prima e insumos (semillas, bulbos, plantas) para el sector agropecuario, acuícola y pesquero importados o adquiridos en el mercado interno, y partes y piezas para tractores de llantas de hasta 200hp; y maquinaria de uso agropecuario, acuícola y pesca, partes y piezas, de acuerdo con los Decretos que emita el Presidente, entre otros.
- Con respecto al IVA, se establecen las siguientes reformas:
  - IVA en compras: Uso de crédito tributario de IVA en compras locales e importaciones hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
  - Retenciones: Devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
  - Exportación de servicios: Devolución de IVA en exportación de servicios según lo determine el Comité de Política Tributaria.
  - Viviendas de interés social: Devolución de IVA en construcción de vivienda de interés social.
  - Medios electrónicos: Se elimina la devolución de IVA por uso de medios de pago electrónicos.
  - Devolución del 50% del IVA pagado en actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.
- Devolución a los exportadores de servicios de los pagos realizados por concepto de ISD que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité PT.

**El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:**

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio, sin contar con los activos, personal, infraestructura o capacidad material, directa o indirectamente, para prestar los servicios o producir; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9.4. Otros Asuntos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

- Establece las condiciones para la exoneración de IR de microempresas.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.
- Condiciones para la deducción adicional de costos y gastos para el sector de Economía Popular y Solidaria.
- Sociedades emisoras de tarjetas de crédito, se establece que las sociedades emisoras de tarjeta de crédito o débito que paguen a no residentes deberán aplicar las retenciones correspondientes.

Mediante Decreto No. 504 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 336 del 27 de septiembre de 2018, se reformó el artículo correspondiente a Retenciones en la fuente por pagos realizados al exterior del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que las sociedades emisoras de tarjetas de crédito o de débito que por cuenta de terceros paguen, acrediten o envíen ingresos gravados a favor de personas no residentes deberán efectuar la retención conforme las tarifas previstas en la ley, en aquellos casos y cumpliendo las condiciones, límites y requisitos, que establezca el SRI mediante resolución.

- Informe de Cumplimiento Tributario (ICT), el SRI mediante resolución establecerá quienes son los contribuyentes obligados a presentar el ICT y definirá el alcance de la revisión del auditor.
- Se permite la generación de impuesto a la renta diferido activo a partir del año 2018 por el gasto no deducible correspondiente a la provisión por jubilación patronal y desahucio el cual podrá ser utilizado únicamente al momento del pago por dichos conceptos.

### 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

**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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Venta de terrenos	<b>370,971</b>	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.

Las otras ganancias son las siguientes:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuotas	-	<b>340</b>
Otros	<b>133</b>	<b>151</b>
Total	<b>133</b>	<b>491</b>

### 12. Costos y Gastos por su Naturaleza

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de ventas, terrenos	<b>191,370</b>	60,779
Gasto de venta	<b>88,703</b>	-
Gastos de administración	<b>85,543</b>	60,433
	<b>365,616</b>	130,212

## VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 12. Costos y Gastos por su Naturaleza (continuación)

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

	2018	2017
	(US Dólares)	
Costo de venta, terrenos	191,370	60,779
Comisiones de venta	71,714	-
Honorarios y servicios profesionales	54,152	41,792
Gasto de impuesto al valor agregado	17,795	-
Arriendo	3,000	3,000
Mantenimiento de oficina	5,937	-
Publicaciones	4,688	775
Impuestos y contribuciones	2,353	8,304
Suministros de oficina	516	573
Servicios básicos	815	728
Otros	13,275	14,261
	<u>365,616</u>	<u>130.212</u>

Los gastos por comisiones ventas durante el 2018, 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.

#### 13. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene en proceso los siguientes juicios:

- 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 exigía el cobro de los impuestos del 1.5Xmil, patente y tasas correspondientes a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, y 2012. Durante el 2018 se resolvió favorablemente, la prescripción solicitada por la Compañía.
- 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, 2014 y 2015. El 5 de septiembre del 2018, la Compañía firmó un convenio de pago por \$ 23.078,27, con un abono de \$ 4.615,66 y seis dividendos mensuales de \$3.161,38. Hasta marzo del 2019, se ha venido cancelando oportunamente.
- 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.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### **14. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos el 15 de febrero del 2019 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.

---