

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**  
Guayaquil, 31 de Julio del 2017

**a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros -****Opinión con Salvedad -**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección *Fundamentos de la Opinión con Salvedad* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. al 31 de Diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamentos de la Opinión con Salvedad -**

3. Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía continúa realizando el estudio y análisis para determinar los valores razonables de los activos inmobiliarios, considerando sus características, ubicación geográfica y valores referenciales de mercado, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia no hemos podido determinar los efectos de las valoraciones de los activos inmobiliarios incluidos en los estados financieros adjuntos cuyos saldos ascienden a US\$931.177 a dicha fecha.
4. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.



A los Señores Accionistas de  
**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**  
Guayaquil, 31 de Julio del 2017

**Párrafos de énfasis –**

5. La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Eljuri, las compañías que conforman el mencionado grupo económico se dedican a la importación y comercialización de artículos de lujo, licores, equipos celulares, tecnológicos y electrodomésticos, así como la construcción de viviendas y explotación de bienes inmuebles, entre otros. La operación de la Compañía está relacionada con la venta de bienes inmuebles a su compañía relacionada Constructora Proliforizon S.A. Tal como se muestra en la Nota 13 los saldos con compañías relacionadas son significativos, en consecuencia inciden significativamente en la determinación de la situación financiera de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Otro asunto –**

6. Los estados financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. correspondientes al año terminado al 31 de Diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor cuyo informe, de fecha 28 de Abril del 2016, expresó una opinión sin salvedad sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros**

7. La Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
9. La Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –**

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude

A los Señores Accionistas de  
**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**  
Guayaquil, 31 de Julio del 2017

o error y se considerarán significativos si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.

11. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- 11.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - 11.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
  - 11.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
  - 11.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. deje de ser una Empresa en funcionamiento.
  - 11.5. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



AUDITORIA & NIIF  
Dir. Av. Carlos Julio Arosemena Km. 2.5  
Edificio Laboratorios Taxis Oficina 2  
Telf: (593-4) 5026413 - 0999959891  
Miembros de Arista Global Group



A los Señores Accionistas de  
**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**  
Guayaquil, 31 de Julio del 2017

- 11.6. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría con salvedad.
12. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios -
1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016.

*Excecon Cia. Ltda.*

Registro Nacional de Auditor Externo  
en la Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros - RNAE No.594

*Alfredo Portas Limones*

CPA Alfredo Portas Limones  
Socio de Auditoría  
Licencia Profesional No. 7497

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

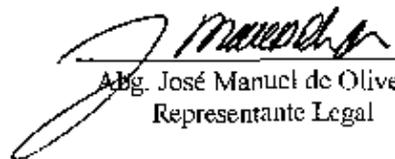
Compañía	-	PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

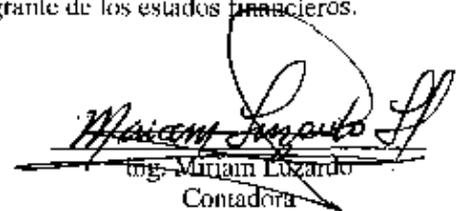
PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	44,347	378
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	111,200	-
Compañías relacionadas	13	247,130	"
Impuestos y retenciones		443	3,789
		<u>358,773</u>	<u>3,789</u>
Total del activo corriente		<u>403,120</u>	<u>4,167</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activo Inmobiliario, neto	8	931,177	1,009,677
Compañía y parte relacionada		-	245,100
Total del activo no corriente		<u>931,177</u>	<u>1,254,777</u>
Total del Activo		<u>1,334,297</u>	<u>1,258,944</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Abg. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Luzardo  
Contadora

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	9	78.383	74.904
Otras		1.728	-
		<u>40.111</u>	<u>74.904</u>
Impuesto a la renta	10	3.813	-
<b>Pasivos acumulados</b>			
Participación de los trabajadores	11	8.073	-
Beneficios sociales	11	1.383	-
		<u>9.456</u>	<u>-</u>
Total del pasivo corriente		<u>53.380</u>	<u>74.904</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Compañía y Parte relacionada	13	1.089.916	1.024.528
Total del pasivo no corriente		<u>1.089.916</u>	<u>1.024.528</u>
Total pasivos		<u>1.143.296</u>	<u>1.099.432</u>
<b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b>			
		191.001	159.512
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>1.334.297</u>	<u>1.258.944</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Lizarzo  
Contadora

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		158.814	-
Costo de ventas de actividades ordinarias		(78.500)	-
Margen bruto		80.314	-
Gastos de administración	14	(34.568)	-
Utilidad antes de Impuesto a la renta		45.746	-
Impuesto a la renta	10	(14.257)	-
Utilidad neta y resultado integral del año		31.489	-

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Abg. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Lizarazu  
Contadora

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1ro. de Enero del 2015		10,000	149,640	159,640
Otros movimientos patrimoniales			(128)	(128)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015		<u>10,000</u>	<u>149,512</u>	<u>159,512</u>
Utilidad neta y resultado integral del año			31,489	31,489
Saldos al 31 de Diciembre del 2016		<u>10,000</u>	<u>181,001</u>	<u>191,001</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Abg. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Luzardo  
Contadora

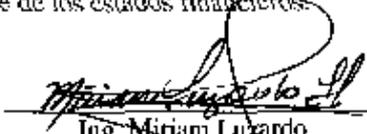
**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		45.716	-
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión de participación de los trabajadores en las utilidades		8.073	-
		<u>53.819</u>	<u>-</u>
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		(109.883)	(1.016)
Documentos y cuentas por pagar		(34.794)	31.976
Pasivos acumulados		1.383	-
Impuesto a la renta		(10.444)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>(99.919)</u>	<u>30.960</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Disminución del activo inmobiliario, neto	8	78.500	-
Disminución de otros activos		-	(128)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>78.500</u>	<u>(128)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Disminución de obligaciones bancarias		-	(1.024.528)
Aumento de cuentas por pagar largo plazo	13	65.388	993.696
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>65.388</u>	<u>(130.832)</u>
Aumento neto de efectivo		43.969	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>378</u>	<u>378</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>44.347</u>	<u>378</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Abg. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Luzardo  
Contadora

## **PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 5 de Noviembre del 2010 en el cantón Durán provincia del Guayas su principal actividad económica está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles con un plazo de duración de 50 años. En la actualidad sus actividades son la venta de bienes inmuebles (lotes de terrenos). Sus Accionistas son personas naturales y jurídicas domiciliadas en Ecuador.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2016.

##### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

###### **a. Marco normativo de información financiera**

Los presentes estados financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas 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.

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.

###### **b. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio
Sección 11	Aplicación por cambio de política contable: A los revalúos, no hará de forma prospectiva
Sección 17	Opción para utilizar el método de restitución, costo de piezas de sustitución entre otros
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterio de la Gerencia, pero que no supere los 10 años
Sección 29	Se aplica con redacción actualizada de la NIC 12
Sección 35	Se permite usar la sección 35 por una vez, se incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido, y otros

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1ro. de Enero del 2017.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las descritas en: **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016**. Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12-Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1- "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos saldos en caja y cuentas de ahorro y corrientes, disponibles para el giro en las operaciones de la Compañía.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes, Compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores, Cuentas por pagar a Compañías y Parte relacionada. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

##### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

###### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VNSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Medición inicial –**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior –**

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por cobrar a Clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 120 días) menos la provisión por deterioro.

(ii) **Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para capital de trabajo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por pagar a Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

(ii) **Cuentas por pagar a Compañía y Parte relacionadas:** Representan principalmente los saldos adeudados por diversas transacciones y préstamos para capital de trabajo provenientes del años anteriores. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.5. Activo inmobiliario –**

Representan los terrenos, considerados en su totalidad, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable.

**Reconocimiento –**

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

**Medición inicial –**

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

**Medición posterior –**

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

**2.6. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**a) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2015: 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Socios, Partícipes, Accionista y Miembros de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

**b) Anticipo de Impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2016 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor causado del resultado de sus operaciones.

**c) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La circular N.º NAC-DGECCGC15-0000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial N.º 653 del 21 del mismo mes y año, indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del Impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.7. Beneficios a los empleados –**

- a) **Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, y gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
  - ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**2.8. Reconocimiento de ingresos –**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus bienes inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos están gravados con tarifa 0% de IVA y se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus bienes inmuebles al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

**2.9. Costos y gastos operativos –**

Los costos y gastos operativos se registran al costo histórico. 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.

**2.10. Compensación de saldos y transacciones –**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 la cuenta de resultados.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activos inmobiliarios: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. Nota 2.5.

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### 4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de productos terminados para la reventa, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

##### (a) Riesgo de mercado

###### i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**ii. Riesgo de precio**

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los bienes inmuebles y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

**iii. Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes y Compañías relacionadas).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar con sus relacionadas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco del Austro S.A.	AA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Junio del 2016.

**AAA:** La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

**AA:** La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación.

#### (c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

Al 31 de Diciembre del 2016	De 3 a 12			Total
	Menos de 3 meses	meses	Más de 1 año	
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	-	38.383	-	38.383
Compañías y parte relacionada	-	-	1.089.916	1.089.916
Otros	1.728	-	-	1.728
<b>Total</b>	<b>1.728</b>	<b>38.383</b>	<b>1.089.916</b>	<b>1.130.027</b>

#### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas como cuentas por pagar comerciales, a compañías relacionadas), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2016 fue el siguiente:

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por pagar (*)	
Proveedores	38.383
Compañía y Parte relacionada	1.089.916
Otras	1.728
	<u>1.130.027</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(44.347)</u>
Deuda neta	1.085.680
Total patrimonio neto	<u>191.001</u>
Capital total	<u>1.276.681</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>85%</u></b>

(\*) Incluye porción corriente y largo plazo.

Si bien el ratio de endeudamiento se ubica en 85% al cierre del año 2016, lo cual podría indicar que la Compañía está soportando un excesivo volumen de deuda, este riesgo disminuye considerando que el principal acreedor es una empresa relacionada, lo cual le permite mantener autonomía financiera frente a terceros.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros** - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>US\$</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>44.347</u>	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar:		
Clientes	111.200	-
Compañías relacionadas	247.130	-
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>358.330</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por pagar:		
Proveedores	38.383	-
Compañías y Parte relacionada	-	1.089.916
Otras	1.728	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>40.111</u></b>	<b><u>1.089.916</u></b>

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, compañías relacionadas y cuenta por pagar a proveedores, cuentas por pagar compañía y parte relacionada se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>US\$</u>
Banco Bolivariano S.A.	43.969
Banco del Austro S.A.	<u>378</u>
	<u>44.347</u>

#### 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de hasta 120 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación. La Administración de la Compañía considera que estos valores son recuperables y que no necesitan realizar provisiones en los estados financieros.

#### 8. ACTIVO INMOBILIARIO

Composición:

	Terrenos	
	<u>Metros</u>	<u>US\$</u>
Saldo inicial al 31 de Diciembre del 2015	4.079.036	1.009.677
Adiciones	-	"
Ventas	(14.140)	(78.500)
Saldo final al 31 de Diciembre del 2016	<u>4.064.896</u>	<u>931.177</u>

(\*) Representan lotes ubicados en la provincia del Guayas, cantón Durán.

La Administración de la Compañía considero que el valor en libros de sus activos inmobiliarios se presenta a sus valores razonables y no requieren ajuste alguno.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

Representan principalmente los valores adeudados a los proveedores locales de bienes y servicios por compras efectuadas durante Diciembre del año 2016. Dichos saldos no devengan intereses y fueron liquidados mayormente a la fecha de emisión de los estados financieros.

**10. IMPUESTOS**

**a) Conciliación del resultado contable - tributario**

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>US\$</u>
Utilidad antes de la Participación de los trabajadores e Impuesto a la renta	53,820
( - ) Participación de los trabajadores	<u>(8,073)</u>
	<u>45,747</u>
Diferencias permanentes	
( 1 ) Gastos no deducibles (1)	<u>19,059</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>64,806</u>
Tasa de impuesto a la renta (2)	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>14,257</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>5,340</u>
Impuesto a la renta corriente (3)	14,257
Impuesto a la renta diferido	<u>-</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u><u>14,257</u></u>

(1) Incluye principalmente: i) US\$8.073, por concepto de participación de trabajadores, ii) US\$8000, por concepto de sueldos y salarios del personal, iii) US\$1.250, por concepto de beneficios sociales, iv) US\$972, por concepto de Aportes al IESS, v) US\$529, por concepto de intereses y multas.

(2) La Compañía determinó la tasa del IR del 22% considerando que ha cumplido con todas las formalidades societarias y tributarias relacionadas con los Administradores, Accionistas, Socios, Partícipes y miembros del Directorio, incluidos en el anexo APS.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (3) Durante el 2016 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria. Para el año 2016 la Compañía consideró como Impuesto a la renta corriente el monto del anticipo mínimo determinado, el cual se presenta neto de las retenciones en la fuente del IR por US\$1.588 y del anticipo pagado durante dicho año por US\$8.856.

**Reconciliación de la tasa efectiva -**

	US\$
Utilidad antes de impuestos	45,747
Tasa impositiva	<u>22%</u>
	10,064
Otras diferencias permanentes	<u>4,193</u>
Impuesto a la renta del año	<u>14,257</u>
Tasa efectiva	<u>31%</u>

**b) Situación Fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**c) Precios de transferencia -**

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2016 se emitió la Resolución No.NAC-DGERUCG15-0000455 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de debe ser remitido hasta el mes de Junio del próximo año.

Finalmente la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía no califica para preparar este estudio.

En el mes de Diciembre el Servicio de Rentas Internas emitió resoluciones en donde establece medidas técnicas y metodológicas para evitar el abuso de los precios de transferencias, así como también normas técnicas para la aplicación del régimen de precios de transferencia y la prelación en la utilización de los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

**d) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, se grava mayormente con la tarifa 0% al valor de la transferencia (terrenos) de los bienes comercializados a sus Clientes.

**e) Reformas Laborales -**

**1. Leves y Normas:**

Durante el año 2016 se emitió la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley Orgánica del Servicio Público
- Reformas al Mandato Constituyente No. 2
- Reformas a la Ley Orgánica de las Empresas Públicas
- Reformas a la Ley de Seguridad Social

Así mismo se expidió la Ley Orgánica Para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación excepcional de la jornada de trabajo, cesantía y seguro de desempleo

- Reformas a la Ley de Pasantías en el Sector Empresarial
- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley de Seguridad Social
- Reformas a la Ley Orgánica de Servicio Público
- Reformas a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Norma para la aplicación de los Artículos 9 y 10 de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil. Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Por otro lado, el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo emite las Normas que regulan el cálculo de la jubilación patronal,

Reglamento para la Aplicación de la Cesantía y Seguro de Desempleo.

Normativa para la aplicación de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica del Servicio Público y al Código del Trabajo.

**f) Reformas Tributarias -**

De igual forma durante el año 2016 se emitieron las siguientes reformas de carácter tributario:

**1. Leves y Reglamentos:**

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Pública – Privada y la Inversión extranjera, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- ✓ Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- ✓ Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de Empresas Públicas
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
- ✓ Reformas a la Ley de Minería
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de Salud
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos
- ✓ Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
- ✓ Reformas a la Ley Orgánica de Comunicación

Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Pública el cual incluye las siguientes reformas:

- ✓ Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno;
- ✓ Reformas Ley Orgánica de Discapacidades;
- ✓ Reformas en el Reglamento para la Aplicación del ISD;
- ✓ Reglamento General para la Aplicación del Impuesto Anual de Vehículos Motorizados;
- ✓ Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, en donde regula lo siguiente:

- ✓ Contribución solidaria sobre la remuneración.
- ✓ Contribución solidaria sobre el patrimonio.
- ✓ Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- ✓ Contribución solidaria sobre las utilidades.
- ✓ Reglas generales a las contribuciones solidarias.
- ✓ Impuesto al Valor Agregado.

Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de Suelo

Ley Orgánica para Evitar la Elusión del Impuesto a la Renta Sobre Ingresos Provenientes de Herencias, Legados y Donaciones

#### 2. Regímenes especiales:

- ✓ Tratamiento de dividendos, utilidades o beneficios obtenidos por personas naturales a partir del año 2010.
- ✓ Deducibilidad de gastos de promoción y publicidad.
- ✓ Normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- ✓ Normas para la aplicación de la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.
- ✓ Contenido del Anexo de Operaciones en Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- ✓ Normas para el tratamiento tributario en la distribución de dividendos.
- ✓ Establecimiento del anexo de dividendos a ser presentado al SRI.
- ✓ Exoneración establecida mediante decretos ejecutivos.
- ✓ Deducibilidad de costos y gastos, reconocimiento tributario de impuestos diferidos.
- ✓ Créditos comerciales a partes relacionadas (Préstamos no comerciales, considerados como anticipo de dividendos).
- ✓ Determinación del nuevo cálculo y pago del anticipo del Impuesto a la Renta.
- ✓ Impuesto al valor agregado por autoconsumo y transferencias a título gratuito de bienes y derechos.
- ✓ Normas para la elaboración y presentación del Informe de cumplimiento tributario y sus anexos.

## PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- A los sujetos pasivos de impuesto a la renta que realicen operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas locales no estarán sometidas a límites de deducibilidad.
- Reformas a las normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Reformas reglamentarias en materia tributaria para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.
- Se establecen normas que regulan el procedimiento de identificación y notificación de las empresas consideradas para efectos tributarios como inexistentes o fantasmas, así como de las personas naturales y sociedades con actividades supuestas y/o transacciones inexistentes.
- Se expiden normas para la presentación de declaraciones sustitutivas.
- Procedimientos para quienes se les haya requerido la justificación de transacciones posiblemente inexistentes, por operaciones realizadas con empresas inexistentes, fantasmas o supuestas por parte del Servicio de Rentas Internas.
- Listado de materias primas, insumos y bienes de capital del Reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

## 11. OBLIGACIONES PATRONALES

### Obligaciones patronales de corto plazo:

Composición:

	<u>US\$</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	8.073
Beneficios sociales (2)	<u>1.383</u>
	<u>9.456</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Representa los derechos a vacaciones anuales, décimos, fondos de reserva de los empleados.

## 12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 10.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA Vinsa S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
<u>Accionistas</u>			
Medromun S.A.	Ecuatoriana	9,999	99.99%
Eljuri Anton Olguita Maria Eulalia	Ecuatoriana	1	0.01%
		<u>10,000</u>	<u>100.00%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

**13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa.

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por cobrar	
<u>Corriente</u>	
Compañías relacionadas	
Arkrem S.A. (1)	246,130
Cedormer S.A.	1,000
	<u>247,130</u>

(1) Representa préstamo por capital de trabajo.

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por pagar	
<u>No Corrientes</u>	
Compañía y Parte relacionada (2)	
Fininvest Overseas Inc.	1,024,528
Constructora Prohorizon S.A.	65,388
	<u>1,089,916</u>

(2) Representa los saldos adeudados por la compra de terrenos.

**PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos y/o cobros, pero se estiman cobrar en el corto plazo, a excepción de los descritos en el literal (2) anterior.

**Remuneraciones personal clave de la gerencia**

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que comprenden: Presidente, Gerente de Marketing, Gerente Comercial, Gerente Financiero. Los costos por remuneraciones (sueldos y beneficios sociales a corto plazo) de los miembros de la Alta Gerencia fueron para el año 2016 US\$8.000.

**14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

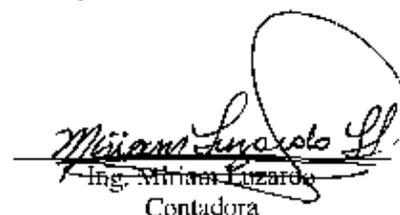
Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>US\$</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	10.222
Participación de los trabajadores	8.073
Impuestos, tasas y contribuciones	1.921
Gastos legales	1.095
Otros	13.257
	<u>34.568</u>

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de Julio del 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos

  
Abg. José Manuel de Oliveira  
Representante Legal

  
Ing. Miriam Luzardo  
Contadora

\* \* \* \* \*