

Seon, Ramiro Solano Núñez
SC RMAE 530 Auditor Excmo
seon@rmae.gob.ec

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2017

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

1. Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al periodo contable terminado al 31 de diciembre del 2017, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas de contabilidad significativas. Los estados financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA al 31 de Diciembre de 2016, fueron revisados por otros auditores cuyo informe contiene una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Párrafo de Énfasis

La compañía Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. mediante la resolución de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SCVS-INC-DNASD-2017-00218 declararon la intervención de la empresa.

4. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

5. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros (Separados)

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros (Separados)

El objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se considerarán materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

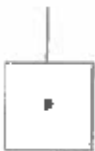
Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicare mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifestaré:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplique procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evalue la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.



Evalúe la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Mé comuniqué con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificadas en el transcurso de la auditoría.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

Guayaquil, 30 de Mayo del 2018

Econ. Ramiro Solano Muñoz
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RMAE 530

WILCOX SLANE BANCORP, INC. - CINCINNATI, OHIO
PROCTOR & KENNEL, INC. - NEW YORK, NY
WILCOX SLANE BANCORP, INC. - CINCINNATI, OHIO
PROCTOR & KENNEL, INC. - NEW YORK, NY

உலக அமைதி

Elaborador

[illegible]

PRONOTORA EMP DATABANK VINA XUYA VINSA S.A ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)		
NOTAS		
2017	2016	
158,814.38	153,410.83	INGRESOS DE ACTIVIDADES OPERARIAS
0.00	0.00	Ingresos de Actividades Ordinarias
0.00	0.00	Otros Ingresos Ordinarios
-45,658.94	-39,666.96	LA COSTO DE VENTA
		Costo de Venta
-112,954.44	-123,622.86	(-) Utilidad Bruta en Ventas
0.00	0.00	(-) Otros Ingresos
0.00	0.00	GASTOS
0.00	0.00	(-) Gastos de Venta
-82,654.96	-87,297.42	(-) Gastos de Administración
0.00	0.00	(-) Gastos Financieros
0.00	0.00	(-) Otros Gastos
-62,664.26	-107,297.42	Tarifa de Cuota
61,398.48	-43,734.47	(-) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias
0.00	0.00	(-) Participación a Trabajadores
0.00	0.00	(-) Impuesto a las Ganancias
-24,230.75	48,778.47	(-) Impuesto a las Ganancias
26,449.73		(-) Utilidad Neta del Ejercicio
26,449.73	-61,772.47	(+) Otros Resultados Ingresos del Año
26,449.73		El Resultado Total Integral del Año
PRONOTORA EMP DATABANK VINA XUYA VINSA S.A AB. JOSE MANUEL DE CLEVERA - Rep. Legal PRONOTORA EMP DATABANK VINA XUYA VINSA S.A		
Aprobado por:		Elaborado por:

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

ED 126

EXPOSICIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Continúa en la página 127)

BALANCE GENERAL DEL PERIODO ANTERIOR								
Saldo al 1 de Enero de 2017								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								
Capital Social								

Elaborado por:

Revisado por:

ALBA MARCELA GARCÍA - Contadora General
PROMOTORA DE INICIATIVAS EMPRESARIALES S.A.

ALBA MARCELA GARCÍA - Contadora General
PROMOTORA DE INICIATIVAS EMPRESARIALES S.A.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 05-13-2010 BY 60322 UCBAW/STP

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

1997-1998

2000 1000 000

University of Maryland System

UNCLASSIFIED//FOR OFFICIAL USE ONLY

- (a) *Worms* (Platyhelminthes)
- (b) *Roundworms* (Nematodes)
- (c) *Flatworms* (Platyhelminthes)
- (d) *Segmented worms* (Annelida)
- (e) *Starfish* (Echinodermata)
- (f) *Crustaceans* (Arthropoda)
- (g) *Mollusks* (Mollusca)
- (h) *Amphibians* (Amphibia)
- (i) *Reptiles* (Reptilia)
- (j) *Birds* (Aves)
- (k) *Mammals* (Mammalia)
- (l) *Fish* (Pisces)
- (m) *Invertebrates* (Phylum)
- (n) *Vertebrates* (Phylum)
- (o) *Chordates* (Phylum)
- (p) *Vertebrates* (Phylum)
- (q) *Vertebrates* (Phylum)
- (r) *Vertebrates* (Phylum)
- (s) *Vertebrates* (Phylum)
- (t) *Vertebrates* (Phylum)
- (u) *Vertebrates* (Phylum)
- (v) *Vertebrates* (Phylum)
- (w) *Vertebrates* (Phylum)
- (x) *Vertebrates* (Phylum)
- (y) *Vertebrates* (Phylum)
- (z) *Vertebrates* (Phylum)

(a) Abgleich der Ergebnisse der Gegenrechnung mit der Bilanz
 (b) Abgleich der Ergebnisse der Gegenrechnung mit der GuV
 (c) Abgleich der Ergebnisse der Gegenrechnung mit der Bilanz
 (d) Abgleich der Ergebnisse der Gegenrechnung mit der GuV

REPRODUCED FROM THE NATIONAL ARCHIVES AT COLLEGE PARK, MARYLAND

1. *Chlorophyll a* and *b* are the primary photosynthetic pigments in most plants.

1997-1998

[illegible]

Copyright © 2003 by John Wiley & Sons, Inc.

2019年12月31日
 2019年12月31日
 2019年12月31日

1. செய்தியை உடனடியாகத் தனது அறங்காவலர் அலுவலகத்திற்கு அறிவிக்க வேண்டும்.

[illegible]

2. Das Problem der Identifizierung der Faktoren, die die Entwicklung des Individuums beeinflussen, ist ein zentrales Thema der Entwicklungspsychologie. Welche Faktoren spielen eine Rolle?

NOTES

215

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. INFORMACION GENERAL

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A. fue constituida el 5 de Noviembre del 2010 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATO.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de Diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión 16 de Marzo del 2018.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del periodo corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Detentado de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de incupereabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2017.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y estos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del periodo en que se incurren.

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

Para el año 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el 22% de las utilidades gravables que fue mayor que el valor del anticipo mínimo.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente 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.

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la Renta Corriente y diferido

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Edificios	20 años
Naves, Aviones, Barcas y Otros Similares	20 años
Máquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Cálculo a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto o año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales preparados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2)
- Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afecten los montos incluidos en los 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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía de deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del periodo en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

2.12.- Distribución de Dividendos

La Compañía genera sus ingresos principalmente por ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATO.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

2.11.- Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados, hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.10.- Provisiones

- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentran afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Caja Chica	0.00	0.00
Bancos	0.00	0.00
Inversiones Temporales	17,263.03	44,346.76
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	17,263.03	44,346.76

El Saldo de la Cuenta Banco es el siguiente:

BANCO	SALDO 2017
Banco del Austro Cta.Cte.# 0992916-9	376.08
Banco Bolivariano Cta. Cte.# 5801041	16,864.95
TOTAL	17,263.03

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Credito Tributario IVA	0.00	272.88
Credito Tributario Imp. A la Renta	21,154.75	47,985.39
Gastos (cambio R)	0.00	0.00
Total Activos por Impuestos Corrientes	21,154.75	48,258.27

7. INVENTARIOS

La composición de los Inventarios, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	Inventarios para la Construcción	
	2017	2016
Materia Prima, Suministros y Materiales para la Construcción	0.00	0.00
Obras/Inmuebles terminados para la venta	13,144,794.16	13,184,681.14
Total Inventarios	13,144,794.16	13,184,681.14

El Saldo de la Cuenta Inventarios es el siguiente:

	Saldo 2017	
	Otros Inventarios	Términos
	13,144,794.16	13,144,794.16
TOTAL	13,144,794.16	13,144,794.16

De acuerdo al oficio emitido por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SCVS-INC-DNICAI-SAI-2017-00056056-0 la compañía realizó los reversos pertinentes, y se reconocieron de acuerdo con su naturaleza de la compañía los terrenos como "INVENTARIO" sub cuenta "OTROS INVENTARIOS".

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de Otros Activos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017		2016	
	Depósitos en Cuentas	Otros	Depósitos en Cuentas	Otros
Total Otros Activos Corrientes	0.00	3,793,441.20	0.00	3,128,694.27
		3,793,441.20		3,128,694.27

	Saldo 2017	
	Otros Activos Corrientes	TOTAL
	3,793,441.20	3,793,441.20
TOTAL	3,793,441.20	3,793,441.20

LA REVALORIZACION SE REALIZÓ EN FUNCION AL INFORME DE TASACION REALIZADOS POR PERITO CALIFICADO ING. JUAN PABLO RIZZO TORRES SOBRE LOS TERRENOS QUE VINSA POSEE.

8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de Activo Financiero No Corriente, al 31 de Diciembre del 2017 y 2018, es la siguiente:

	2017	2018
CxC Comerciales No Relacionados	0.00	0.00
Otras CxC No Relacionadas	0.00	0.00
Otras CxC a Relacionadas	0.00	358,330.17
(-) Provisión por Cuentas Incobrables	426,320.10	0.00
Total Activos Financieros No Corrientes	426,320.10	358,330.17

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas en el siguiente:

OTRAS CXC RELACIONADAS	SALDO 2017
Cuentas por cobrar L/P PROHORIZON	219,820.10
Cuentas por cobrar Arkem	198,000.00
Cuentas por cobrar CEDERWER	1,000.00
Cuentas por cobrar MEDROMUN	7,500.00
TOTAL	426,320.10

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2017 y 2018, es la siguiente:

	2017	2018
CxC Comerciales No Relacionados	0.00	0.00
Otras CxC No Relacionadas	0.00	0.00
Otras CxC a Relacionadas	426,320.10	358,330.17
(-) Provisión por Cuentas Incobrables	0.00	0.00
Total Activos Financieros No Corrientes	426,320.10	358,330.17

El Saldo de la Cuenta por Pagar No Relacionadas es el siguiente:

CXP NO RELACIONADAS	SALDO 2017
GOBIERNO AUTONOMO DURAN GAD	48,886.09
NOGALES Y PLATON MANUEL	1,080.00
TOTAL	49,966.09

En la declaración de impuesto a la renta la compañía declara el valor de 7,545.07 en el casillero 532, pero este valor debió ser declarado en el casillero 536 ya que este valor corresponde participación a trabajadores de períodos anteriores que no han sido cancelados.

2017	2016
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	0.00
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio Anterior	7,545.07
Obligaciones con el ESS	6,048.00
Subsidio Patronal	0.00
Otros Beneficios a Empleados	23,026.66
Total Beneficios a Empleados	36,618.73
	17,767.07
	8,484.00
	0.00
	1,728.00
	7,545.07

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

2017	2016
Resultado del Ejercicio antes PT e Imp. a la Renta	-63,773.47
Participación a Trabajadores	0.00
(+/-) Diferencias Permanentes (+)	78,903.05
(+/-) Diferencias Temporales	0.00
Utilidad Gravable	14,129.58
Pérdida Sujeta a Acreditación	0.00
Impuesto a la Renta Causado	3,240.51
Auditorio Determinado	6,540.69
Impuesto a la Renta Causado Mayor que el Auditorio	0.00
Saldo del Auditorio Pendiente de Pago	0.00
(-) Retención del Saldo del Auditorio Deducible 210	1,588.14
(-) Auditorio Reducido correspondiente al ejercicio declarado	4,952.55
(*) SALDO DEL AUDITORIO PENDIENTE DE PAGO	0.00
Retenciones en la Fuente	1,291.11
Credito Tributario Años Anteriores	0.00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0.00
Credito Tributario	1,381.11

La composición del Impuesto por Pagar del Ejercicio es el siguiente, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

11. IMPUESTO POR PAGAR

CMP RELACIONADAS	SALDO 2017	74,337.32
PROPORCION		74,337.32
TOTAL		74,337.32

El Saldo de la Cuenta por Pagar Relacionadas es el siguiente:

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
CxP Comerciales No Relacionados	0.00	0.00
CxP Comerciales Relacionados	0.00	0.00
Otras CxP a Relacionados	13,458,697.54	13,458,697.54
Total Cuentas y Docs por Pagar No Corrientes	13,458,697.54	13,458,697.54

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por Pagar Relacionadas es el siguiente:

OTRAS CXP RELACIONADAS		Saldo 2017
LOCALES		43,544.71
Almacén Juan Eljuni cda. Ltda.		31,785.91
Eurovehículos		1,758.80
OLGUITA EGUAR		10,000.00
EXTERIOR		13,425,152.83
FININVEST		13,425,152.83
TOTAL		13,468,697.54

De acuerdo al oficio emitido por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS No. SCV6-INQ-DNICA-SIC-17-197-0003898 la compañía registra la cuenta por pagar a largo plazo FININVEST para la compra de los lotes de terrenos donde está siendo construida la Urbanización DURAN CITY.

14. PATRIMONIO

14.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 506,000.00 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1.00 cada una.

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y el 30 de Mayo del 2018, fecha en que la se emitió el presente informe de auditoría externa a los estados financieros, recibió PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A la resolución de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS No. SCVS-INC-DNASD-2018-00398 en la cual en su artículo primero levanta la intervención por haber superado en lo principal las causales que motivaron la declaratoria de intervención, esto lo realiza con el memorando No. SCVS-INC-DNICAL 2018.0268-IM.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

14.3.- Resultados Acumulados

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

14.2.- Reserva Legal