

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VNSA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2018

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 período contable terminado al 31 de diciembre del 2018, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas de contabilidad significativas.

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 2018, 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. 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 periodo 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.

4. 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.

5. 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 existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran 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 manifiesto:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe 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, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

Evalue 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.

Me 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, identificada en el transcurso de la auditoría.

6. 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 2018, 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, 10 de Mayo del 2019

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

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



PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ESF 1 DE 2

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A		ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017		(Expresado en dólares de E.U.A.)	
ACTIVOS		NOTAS		2.018		2.017	
Activos Contables							
5	6,871.07			17,263.03			
6	18,480.74			24,395.20			
7	13,101,402.10			13,144,794.10			
8	3,780,918.73			3,793,441.20			
Total Activos Contables				16,878,893.68			
9	395,434.45			428,320.10			
Activos No Contables							
Activos Financieros							
Total Activos No Contables				17,406,213.76			
TOTAL DE ACTIVOS				17,262,907.09		17,406,213.76	
PASIVOS		NOTAS		2.018		2.017	
Pasivos Contables							
10	8,501.51			124,303.41			
11	1,163.98			3,240.51			
12	24,428.23			38,618.73			
Total Pasivos Contables				164,183.65			
13	43,544.71			13,468,697.54			
Total Pasivos No Contables				13,468,697.54			
Cuentas y Documentos por Pagar							
Cuentas y Documentos por Pagar							
TOTAL DE PASIVOS				75,638.41		13,632,881.19	
PATRIMONIO							
Capital Social							
Aportes Socios Fuera Capitalización							
Reservas							
Otros Resultados Integrales							
Resultados Acumulados							
Resultado del Ejercicio							
TOTAL DE PATRIMONIO NETO				17,262,907.09		17,406,213.76	
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO				0.00		0.00	

Elaborado por

Escritor

Elaine Garza

Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A

Elaine Garza

Contador General

Elaborado por

Escritor

Elaine Garza

Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A

Elaine Garza

Contador General

Elaborado por
Econ. MCCA ELIANE GARCIA ZARRO - Contador General
PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Revisado por
Srta. OLGUITA MARIA EULALIA ELUJANTON - Rep. Legal
PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

2.018	NOTAS	2.017
-------	-------	-------

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

180,785.60	Ingresos de Actividades Ordinarias
0.00	Otros Ingresos Ordinarios

(-) COSTO DE VENTA

-43,392.06	Costo de Venta
------------	----------------

(=) Utilidad Bruta en Ventas

137,393.54	
------------	--

(+) Otros Ingresos

0.00	
------	--

(-) GASTOS

0.00	(-) Gastos de Venta
------	---------------------

-134,511.52	(-) Gastos de Administración
-------------	------------------------------

0.00	
------	--

0.00	(-) Gastos Financieros
------	------------------------

0.00	
------	--

0.00	(-) Otros Gastos
------	------------------

0.00	
------	--

Total de Gastos

-134,511.52	
-------------	--

(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias

2,882.02	
----------	--

(-) Participación a Trabajadores

-432.30	
---------	--

(-) Impuesto a las Ganancias

-1,163.96	
-----------	--

(-) Reserva Legal

-128.58	
---------	--

(=) Utilidad Neta del Ejercicio

1,167.18	
----------	--

(+/-) Otros Resultados Integrales del Año

1,167.18	
----------	--

(=) Resultado Total Integral del Año

-63,773.47	
------------	--

Elaborado por: Econ. MICCIA ELAINE GARCIA RIBO- Contador General
 PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.

Revisado por: Sra. OLGUITA MARIA EULALIA ELIURRIANTON - Rep. Legal
 PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA YNBA S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REPRESENTADO DEL PERIODO ANTERIOR							
Saldo del Periodo Inicializado Anterior	10.000,00	0,00	5.408,43	3.793.441,20	28.276,40	-63.773,47	3.773.352,56
Cambios en Políticas Contables							0,00
Corrección de Errores							0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	10.000,00	0,00	5.408,43	3.793.441,20	28.276,40	-63.773,47	3.773.352,56
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Aumento de Capital							0,00
Aportes Futura Capitalización							0,00
Distribución de Dividendos							0,00
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales							0,00
Otros Cambios		13.425.152,83	128,58	-12.522,47	-63.773,47	63.773,47	13.412.758,94
Utilidad Neta del Ejercicio	0,00	13.425.152,83	128,58	-12.522,47	-63.773,47	64.509,65	13.413.916,12
Total Cambios del Año en el Patrimonio							17.187.268,68
Saldo al 31 de Diciembre del 2018							17.187.268,68

Elaborado por:


JICA ESMERSON CALVO - Contador General
 PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA YNBA S.A

Revisado por:


SA OCEIRA WARR ELAUK EL JIRANTON - Rep Legal
 PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA YNBA S.A

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VNSA S.A.	
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS	
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017	
(Expresado en dólares de U.S.A.)	
NOTAS	
2017	
FLUJO DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
(+) Cobros por actividades de operación	180,785.80
(-) Pagos por actividades de operación	-117,801.90
Pagos a empleados	-77,854.20
Pagos por prima de seguro	0.00
Otros pagos por actividades de operación	-49,181.12
(-) Ingreso a las garantías pagadas	0.00
(++) Otros ingresos (salidas) de efectivo	18,308.41
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	-68,083.72
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
(+)/- Otras entradas (salidas) de efectivo	58,481.78
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
(+) Aportes en efectivo por aumento de capital	13,425,152.83
(++)/- Otros ingresos (salidas) en actividades de financiación	-13,425,152.83
Ingresos (utilizados) de inversiones y equivalentes al efectivo	-1,0581.96
(+) Efectivos y equivalentes al efectivo al inicio del período	17,263.03
(-) Efectivos y equivalentes al efectivo al final del período	8,871.87
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJO DE OPERACIÓN	
Utilidad (Pérdida) antes P y E y Impuesto	2,882.02
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	0.00
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	0.00
(-) Ajustes por Impuesto a las Ganancias	-1,163.96
(-) Ajustes por Participación e Ingresos	-12.30
(-) Otros Ajustes por Partidos Diferidos al Efectivo	-128.56
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	0.00
(-) Variación Cuentas CxC	5,814.52
(-) Variación Cuentas CxP	0.00
(-) Variación Activos e Inversiones	43,382.08
(-) Variación Otros Activos Corrientes	12,822.47
(-) Variación CxC Corrientes	-117,801.90
(-) Variación CxC Corrientes	-2,876.25
(-) Variación Otros Pasivos Corrientes	-12,191.50
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes	0.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-68,083.72
Flujos de efectivo de Activos de Operación	0.00

Elor MEDINA ELAINE GARCIA Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VNSA S.A.

Sra OLIVIA MARIA ELLA ELIURANTON - Rep. Legal

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VNSA S.A.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

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, representada por la Sra. Olga María Eulalia Eljuri Antón.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018, 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 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión 15 de Marzo del 2019.

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 cortados 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 cortados 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.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad 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 2018.

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 éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran.

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 2018 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, Aeronaves, Barcasas y Otros Similares	20 años
Maquinaria 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: Calculada 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 del 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

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 afectan 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 período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

2.12.- Distribución de Dividendos

La Compañía genera sus ingresos principalmente por ADMINISTRACION 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

estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)

- 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.

13.101.402,10	13.101.402,10
13.144.794,16	13.144.794,16

2017

La composición de los inventarios, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

329,15	18,151,59	24,395,26
18,480,74	0,00	24,395,26

2017

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del

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.

4.5.- Riesgo de los activos

De acuerdo al oficio emitido por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS No. SCVS-INC-DNICAI-SAI-2017-00058058-O 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".

Obras/Inmuebles terminadas para la venta	SALDO 2018
Terrenos	13.101.402,10
TOTAL	13.101.402,10

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de Otros Activos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Otros	3.780.918,73	3.793.441,20
Total Otros Activos Corrientes	3.780.918,73	3.793.441,20

El detalle de la cuenta Otros Activos Corrientes es el siguiente:

OTROS ACTIVOS CORRIENTES	SALDO 2018
Revalorización de Terrenos	3.780.918,73
TOTAL	3.780.918,73

La Revalorización se realizó en función al informe de Tasación realizada por un perito calificado, sobre los terrenos que la compañía posee

9. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

CXC a Accionistas	
Otras CXC a Relacionadas	
Total Activos Financieros No Corrientes	
2018	2017
355,434,45	426,320,10
346,934,45	426,320,10
8,500,00	0,00

El detalle de la Cuenta por Cobrar Accionistas es el siguiente:

Cuenta X COBRAR ACCIONISTA	SALDO 2018
Cuenta por Cobrar CEDERMER	1,000,00
Cuenta por Cobrar MEDROMUN	7,500,00
TOTAL	8,500,00

El detalle de Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

OTRAS CUENTAS X COBRAR RELACIONADAS	SALDO 2018
Cuenta por Cobrar PROHORIZON	148,934,45
Cuenta por Cobrar ARKREM	198,000,00
TOTAL	346,934,45

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

CXP Comerciales No Relacionados	
CXP Comerciales Relacionados	
Total Ctas y Doc por Pagar	
2018	2017
6,501,51	49,966,09
0,00	74,337,32
6,501,51	124,303,41

11. MPUESTO POR PAGAR

La composición del Impuesto por Pagar del Ejercicio, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

2018	2017
Resultado del Ejercicio antes PT e Imp. a la Renta	-63.773,47
Participación a Trabajadores	0,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	78.503,05
(+/-) Diferencias Temporales	0,00
Utilidad Gravable	14.729,56
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00
Impuesto a la Renta Causado	3.240,51
Anticipo Determinado	6.540,69
Impuesto a la Renta Causado Mayor que el Anticipo	0,00
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00
(-) Rebaja del Saldo del Anticipo Decreto 210	0,00
(=) Anticipo Reducido correspondiente al ejercicio declarado	4.952,55
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	0,00
Retenciones en la Fuente	1.211,11
Credito Tributario Años Anteriores	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	3.240,51
Credito Tributario	0,00

12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de Beneficios a Empleados , al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

2018	2017
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	7.545,07
Obligaciones con el IESS	6.048,00
Otros Beneficios a Empleados	23.026,66
Total Beneficios a Empleados	36.619,73

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

2018	2017
CxP a Accionistas	0,00
Otras CxP a Relacionadas	13.468.697,54
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	13.468.697,54

De acuerdo a acta de la junta general extraordinaria de accionista de la compañía Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A., se indica que es conveniente a los intereses de la compañía fortalecer su posición patrimonial, por lo que se expresa que la compañía MEDROMUN S.A. la cual es accionista de la compañía Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A es acreedora de esta última por una deuda que asciende\$13.425.152.83, por lo que al ser MEDROMUN S.A. accionista de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A se puede capitalizar ese pasivo a favor de la compañía en mención, mediante un aumento de capital por capitalización de pasivos.

14.2.- APOORTE SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION

Nombre	Nacionalidad	Numero de acciones	valor nominal	capital	%
Eljuri Anton Olguita Maria Eulalia	Ecuador	1	1	1	0.01%
MEDROMUN S.A.	Ecuador	9999	1	9999	99.99%

El capital social de la Compañía está compuesto por 10.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

14.1.- Capital

14. PATRIMONIO

OTRAS CUENTAS X PAGAR RELACIONADAS	SALDO 2018
ALMACENES JUAN EUURI CIA. LTDA.	31.785,91
EUROVEHICULOS	1.758,80
TOTAL	33.544,71

El detalle de Otras Cuentas por Pagar Relacionadas es el siguiente:

CUENTA X PAGAR ACCIONISTA	SALDO 2018
OLGA EUURI ANTON	10.000,00
TOTAL	10.000,00

El detalle de la Cuenta por Cobrar Accionistas es el siguiente:

14.3.- Reserva Legal

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.

14.3.- Resultados Acumulados

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.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y el 15 de Marzo del 2019, 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-2018-00399 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-DNICAI.2018.0268-M.