

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes.
Estado de Situación Financiera.
Estado de Resultados Integrales.
Estado de Cambios en el Patrimonio.
Estado de Flujos de Efectivo.
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A.

Opinión

He auditado los estados de financieros adjuntos de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. al 31 de diciembre de 2019; así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con estas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con las otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión de auditoría.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual del Gerente General que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, obtenida antes de la fecha de mi informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada en forma material.

Si, basada en el trabajo que he efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de mi informe de auditoría, concluyo que existen inconsistencias materiales de esta información, tengo la obligación de reportar este hecho. No tengo nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelar según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

El objetivo de la auditoría es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de la auditoría:

- Identifico y evalúo el riesgo de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función a las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en el informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la Compañía no continúe como empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 10 de mayo del 2019.

*CPA. Mónica Medina Espín
Auditor Independiente
SC-RNAE-959*

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

El informe adicional de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

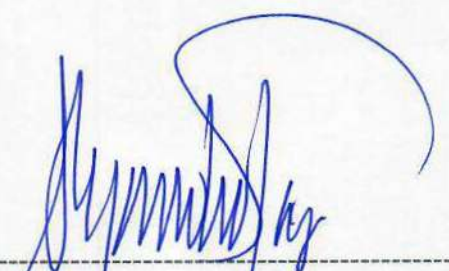


CPA. Mónica Medina Espín
No. de Registro en
la Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros SC-RNAE-959

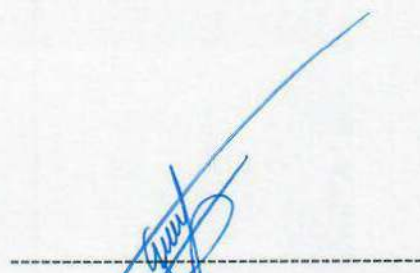
Junio 8 del 2020
Guayaquil, Ecuador

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y bancos	7	2.853	6.671
Cuentas por cobrar	8	14.886	355.434
Inventarios	9	13.042.959	13.101.402
Activos por impuestos corrientes	13	19.395	18.481
Otros activos corrientes	10	3.767.906	3.780.918
Total activos corrientes		16.847.999	17.262.906
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar	8	444.101	-
Total activos		17.292.100	17.262.906



 Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General



 CPA. Miccia Garcia Carbo
Contador

**Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.**

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	6.728	6.501
Pasivos por impuestos corrientes	13	12.422	1.164
Beneficios a empleados	12	51.176	24.428
Total pasivos corrientes		70.326	32.093
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	43.545	43.545
Beneficios a empleados	12	1.500	-
Total pasivos no corrientes		45.045	43.545
Total pasivos		115.371	75.638
Patrimonio:			
	14		
Capital social		13.435.152	10.000
Aportes para futura capitalización		-	13.425.152
Reserva legal		5.784	5.537
Otros resultados integrales		3.767.908	3.780.919
Resultados acumulados		(32.115)	(34.340)
Total patrimonio neto		17.176.729	17.187.268
Total pasivos y patrimonio neto		17.292.100	17.262.906



 Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General



 CPA. Miccia García Carbo
Contador

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ventas		258.237	180.786
Costo de ventas		(58.444)	(43.392)
Utilidad bruta		199.793	137.394
Gastos:			
Administración	15	(192.457)	(134.897)
Financieros		(48)	(47)
		(192.505)	(134.944)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		7.288	2.450
Impuesto a la renta		(4.816)	(1.164)
Resultado integral total del año		2.472	1.286



 Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General



 CPA. Miccia Garcia Carbo
Contador

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados			Total
					Déficit acumulado	Utilidad neta del ejercicio	Subtotal	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10.000	-	5.408	3.793.441	28.276	(63.773)	(35.497)	3.773.352
Transferencia a déficit acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-
Compensación de pasivos con accionista	-	13.425.152	-	-	(63.773)	63.773	-	-
Otros cambios	-	-	-	(12.522)	-	-	-	13.425.152
Apropiación de reserva legal	-	-	129	-	(129)	-	(129)	(12.522)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	1.286	1.286	1.286
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10.000	13.425.152	5.537	3.780.919	(35.626)	1.286	(34.340)	17.187.268
Transferencia a déficit acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	13.425.152	(13.425.152)	-	-	1.286	(1.286)	-	-
Otros cambios	-	-	-	(13.011)	-	-	-	(13.011)
Apropiación de reserva legal	-	-	247	-	(247)	-	(247)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	2.472	2.472	2.472
Saldo al 31 de diciembre de 2019	13.435.152	-	5.784	3.767.908	(34.587)	2.472	(32.115)	17.176.729

Saldo al 31 de diciembre de 2019

[Firma]

Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General

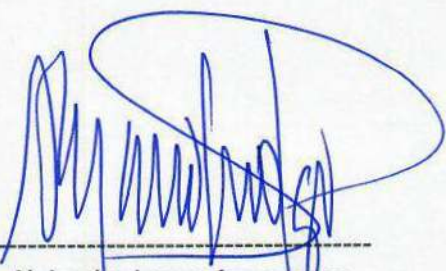
[Firma]

CPA. Micolé García Carbo
Contador

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	154.684	180.786
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(158.454)	(268.178)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(48)	18.308
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3.818)	(69.084)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	58.492
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	58.492
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes para futuro aumento	-	13.425.152
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(13.425.152)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	-
Disminución neto de efectivo y bancos	(3.818)	(10.592)
Efectivo y bancos al inicio del año	6.671	17.263
Efectivo y bancos al final del año	2.853	6.671



 Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General



 CPA. Miccia García Carbo
Contador

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado integral total	2.472	1.286
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Provisión de impuesto a la renta	4.816	1.164
Participación a trabajadores	1.286	432
Otros ajustes	-	(129)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(103.553)	5.914
Disminución en inventarios	58.443	43.392
(Aumento) disminución en otros activos	(913)	12.522
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	227	(118.966)
Aumento (disminución) en beneficios sociales	26.962	(2.507)
Aumento (disminución) en otros pasivos	6.442	(12.192)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3.818)	(69.084)



Ab. Alejandro Lagos Arosemena
Gerente General



CPA. Mirella García Carbo
Contador

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

1. ENTIDAD QUE REPORTA.

Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida según escritura pública el 8 de octubre del 2010, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, la cual fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.G.10.0007442 el 27 de octubre del 2010.

Su objeto principal es la compra, venta, enajenación, administración y promoción de inmuebles.

Composición accionaria:

Las acciones de Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre de los accionistas	Nacionalidad	Acciones	%
Medromun S.A.	Ecuatoriana	13,435,151	99,90%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	Ecuatoriana	1	0,10%
		13,435,152	100%

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. dólares)

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

4.1. Bases de presentación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

4.2. Bases de medición.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

4.3. Nuevas normas y modificaciones.

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Tema	Aplicación ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo como se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles.	Enero 1, 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	Enero 1, 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales.	Enero 1, 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	Enero 1, 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas.	Enero 1, 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	Enero 1, 2019

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Tema	Aplicación ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	Enero 1, 2019
NIIF 16	Reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.	Enero 1, 2019
CINIIF23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC12.	Enero 1, 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	Enero 1, 2020
NIIF 3	Aclaración sobre definición de negocios	Enero 1, 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF4 "Contratos de Seguros"	Enero 1, 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Instrumentos financieros.

i) Activos financieros no derivados

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al precio de transacción más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

ii) Pasivos financieros no derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción menos cualquier costo de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

4.6. Inventario.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

4.7. Anticipos a proveedores y otros.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.8. Propiedad, planta y equipos.

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Ítem	Años de vida útil	Valor residual
Instalaciones	20	Cero (*)
Maquinarias y equipos	10	Cero (*)
Equipos de computación	3	Cero (*)
Vehículos	5	Cero (*)
Muebles y enseres	10	Cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedad, planta y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.9. Deterioro del valor de los activos.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

4.10. Beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. El código del trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separos. Además, dicho Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculado con base en el número de años de servicio.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal e indemnización por desahucio se determina por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnización por desahucio en los resultados del período; y todos los gastos relacionados con estos beneficios, excluyendo el saneamiento de descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar a mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 y 2018 asciende al 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.12. Préstamos con partes relacionadas.

Corresponden a las obligaciones contraídas con partes relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, de igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

4.13. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

4.14. Capital social.

Se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

4.15. Aportes para futura capitalización.

En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los accionistas de la compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

4.16. Otros resultados integrales

En este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de terrenos.

4.17. Reservas

En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

4.18. Resultados acumulados.

En este grupo contable se registran las pérdidas acumuladas y la utilidad neta del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.19. Reconocimiento de ingresos.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes. - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de las mercancías; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

4.20. Costo de ventas

En este grupo contable se registra todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y baja de inventarios.

4.21. Gastos.

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

4.22. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, excepto por la aplicación a partir del 01 de enero del 2019 de la Norma Internacional Información Financiera No. 16 "Arrendamientos".

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

Riesgo de crédito
Riesgo de liquidez
Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus roles y obligaciones.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados, incluyendo el pago de los pasivos comerciales y obligaciones cuando vencen; esto incluyendo el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y BANCOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		300	-
Bancos	(1) (2)	2,553	6,671
		<u>2,853</u>	<u>6,671</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco del Austro S.A.	378	378
Banco Bolivariano S.A.	2,175	6,393
	<u>2,553</u>	<u>6,671</u>

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente</u>			
Cientes		14,886	-
Relacionadas	(1)	-	355,434
		<u>14,886</u>	<u>355,434</u>
<u>No corriente</u>			
Relacionadas	(1)	444,101	-

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a los valores pendientes por cobrar a compañías relacionadas los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida (Nota 16).

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	13,042,959	13,101,402

10. OTROS ACTIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Revalorización de terrenos	3,767,906	3,780,918

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan el valor de revalorización de terreno.

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente</u>			
Proveedores	(1)	6,728	6,501
<u>No corriente</u>			
Accionistas	(2)	10,000	10,000
Relacionadas	(2)	33,545	33,545
		43,545	43,545

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos pendientes de pago a proveedores por compra de servicios, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos corrientes.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a los valores pendientes de pago a compañías relacionadas y accionistas los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida (Nota 16).

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Beneficios sociales corrientes</u>		
Instituto Ecuatoriano Seguridad Social (IESS)	864	6,048
Beneficios de ley a empleados	49,026	17,948
Participación a trabajadores (1)	1,286	432
	<u>51,176</u>	<u>24,428</u>

- (1) Los movimientos de participación a trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Años terminados en Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	432	-
Provisión del año	1,286	432
Pagos	(432)	-
Saldo final	<u>1,286</u>	<u>432</u>
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Beneficios sociales no corrientes</u>		
Jubilación patronal (2)	600	-
Desahucio (3)	900	-
	<u>1,500</u>	<u>-</u>

- (2) Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestados sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (3) Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

13. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	18,151	18,152
Crédito tributario retenciones en la fuente	662	329
Anticipo de impuesto a la renta	582	-
	<u>19,395</u>	<u>18,481</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Otras cuentas por pagar	7,545	-
Impuesto a la renta	4,816	1,164
Retenciones en la fuente de IR	61	-
	<u>12,422</u>	<u>1,164</u>

Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,288	2,450
Más gastos no deducibles	<u>14,602</u>	<u>2,841</u>
Utilidad gravable	21,890	5,291
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros (22%)	<u>4,816</u>	<u>1,164</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la renta	4,816	1,164
Anticipo de impuesto a la renta	(582)	(329)
Retenciones en la fuente	(662)	-
Saldo por pagar	3,572	835

Tarifa del impuesto a la renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% a partir año 2018) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% a partir del año 2018.

Situación fiscal

Los años 2016 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades fiscales.

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas (SRI) solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliarias en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliarias en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuestos a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos, y egresos.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Reformas tributarias

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

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

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo, para sectores priorizados y sujeto a la generación de empleo neto, en zonas urbanas de Quito y Guayaquil (por 8 años), zonas no urbanas de Quito y Guayaquil (por 12 años) y sectores fronterizos (por 15 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo, sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país (por 15 años) y sectores fronterizos (por 20 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Dividendos considerados como ingresos exentos de impuesto a la renta calculados después del pago del Impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No aplica exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta del 28% a partir del año 2019. El porcentaje 25% se mantiene, así como también el 22% para micro, pequeñas empresas, exportadores habituales.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Reducción tarifa Impuesto a la renta en reinversión de utilidades, para impulsar el deporte, cultura, desarrollo ciencia, tecnología e innovación.
- El porcentaje de retención sobre dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de Impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de Impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Modificación de la fórmula para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2019 en adelante.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año (tercera cuota - abril del siguiente año); se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); y, se contempla la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Se agregan bienes y servicios con tarifa 0% de IVA, tales como materia prima e insumos (semillas, bulbos, plantas) para sector agropecuario, acuícola y pesquero importados o adquiridos en el mercado interno, partes y piezas para tractores de llantas de hasta 200hp; maquinaria de uso agropecuario, acuícola y pesca, partes y piezas, de acuerdo con los Decretos que emita el Presidente, entre otros.

El 31 de diciembre de 2019, se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Registro Oficial No. 111.

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

- Exoneración del impuesto a la renta de los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.

Otras reformas

- Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

14. PATRIMONIO

Capital social.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía es de US\$13,435,152 y US\$10,000 respectivamente y está constituida por 13,435,152 y 10,000 respectivamente de acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

Mediante escritura pública suscrita el 12 de abril de 2019, se aumentó el capital social de la Compañía en US\$13,425,152 y se reformaron los estatutos, la cual fue inscrita en el Registrado Mercantil de los cantones de Samborondón y Durán el 8 de julio de 2019.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2018, representa aportes de los accionistas, los cuales están destinados para futuros aumentos de capital. Durante el año 2019, por decisión de los Accionistas de la Compañía se procedió a realizar el aumento de capital; en consecuencia, estos aportes fueron transferidos al rubro de capital social.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los efectos por superávit por revaluación por terrenos.

Resultados acumulados.

Pérdidas acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa el saldo neto de la utilidad neta del ejercicio y las pérdidas acumuladas.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

15. GASTOS DE ADMINISTRACION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuestos y contribuciones	73,472	53,951
Gastos del personal	63,406	65,534
Notariales	30,885	-
Gastos no deducibles	14,602	-
Gasto de IVA	4,044	1,306
Honorarios	2,262	10,500
Participación a trabajadores	1,286	432
Otros	2,500	3,174
	192,457	134,897

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

16. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar corriente:</u>		
Prohorizon S.A.	-	148,934
Arkrem	-	198,000
Intexcomsa S.A.	-	7,500
Codermer S.A.	-	1,000
(Nota 8)	-	355,434
<u>Cuentas por cobrar no corriente:</u>		
Prohorizon S.A.	237,601	-
Arkrem	198,000	-
Intexcomsa S.A.	7,500	-
Codermer S.A.	1,000	-
(Nota 8)	444,101	-
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por pagar no corriente:</u>		
Olga Eljuri Antón	10,000	10,000
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda	31,786	31,786
Eurovehículos S.A.	1,759	1,759
(Nota 11)	43,545	43,545

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a la Administración de la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

18. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 1, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 1 de junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
