

Notas Explicativas

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

**INMOBILIARIA VASPON S.A.
VASPONSA**

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	2
Bases de Elaboración y Políticas contables significativas	2	2-3
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4
Impuestos	5	5
Patrimonio	6	6
Ingresos	7	6
Costos y gastos por su naturaleza	8	7
Aprobación de los estados financieros	10	7
Detalle de Estados Financieros		8

ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera – Anexo .1.	9-10
Estado de Resultado Integral – Anexo .2.	11
Estado de flujos de efectivo – Anexo .3.	12

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS. Es una Compañía constituida el 09 de Diciembre de 1991 en Ecuador. Su domicilio principal Cdla El Recreo Quinta Etapa Solar 5 Mz. 501.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con las actividades de alquiler de bienes Inmuebles mediante la impermeabilización tal como se describe en esta Nota 1.

Las políticas contables que utiliza la compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene personal afiliado, 1 ejecutivo, 1 administrativo, el gerente y los accionistas se encuentran planificando el incremento de sus actividades.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. BASES DE ELABORACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento' -Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS, al 31 de diciembre del 2016, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2016. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF para Pymes.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de LA INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONSA comprenden el Estado de Situación Financiera del periodo 1 de enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016, los estados de resultado integral D², de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminados al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.2 Reconocimiento de ingresos - Los 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.
Los ingresos serán reconocidos por el sistema del devengado.

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

2.4 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2016.

Conforme a esta Resolución, la compañía fue creada después de la transición de las NIIF. La compañía fue creada el 19 de Marzo de 2013 en Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Diciembre 31 del 2016

(en miles de U.S. dólares)

Efectivo y bancos	857,97
Inversiones temporales	
Sobregiro bancario	
Saldos de efectivo y bancos incluidos en un grupo de activos mantenido para la venta	<u>0,00</u>
Total	<u>857,97</u>

IMPUESTOS³

... Diciembre 31,...
2016
(en miles de U.S. dólares)

Activos por impuesto corriente:

Retenciones en la fuente	00,00
Crédito Tributario de RENTA	739,32
Total	<u>739,32</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar	29,96
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	_____
Total	<u>29,96</u>

N **Impuesto a la renta reconocida en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

2016
(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	136,18
Otras deducciones (15% trabajadores)	00,00
Impuesto a la renta causado	29,96
Anticipo calculado (2)	
Impuesto a la renta cargado a resultados ⁴	00,00
Impuesto a la renta diferido	<u>00,00</u>
Total	<u>106,22</u>

5. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2016</u> (en miles de U.S. dólares)
Capital social	800,00
Prima de emisión	00,00
Aportes de Socios a ACC	00,00
Reserva Legal	161,75
Reserva Facultativa	35,03
Utilidad de ejercicios anteriores	00,00
(-) Perdida de ejercicio anterior	00,00
Utilidad del ejercicio	<u>95,60</u>
Total	<u><u>1.092,38</u></u>

7.4 Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

6. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones - ver Nota 2.4) es como sigue:

	<u>2016</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos provenientes de la venta de bienes	
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	<u>2.754,36</u>
Total	<u><u>2.754,36</u></u>

COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA⁵

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue

	<u>2016</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Costo de ventas	470,00
Gastos de ventas	00,00
Gastos de administración	2.148,18
Otros gastos	<u>00,00</u>
Total	<u><u>2.618,18</u></u>

7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

N Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Empresa (Directorio) en Febrero 10 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Empresa, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ANEXOS DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera – Anexo .1.	9-10
Estado de Resultado Integral – Anexo .2.	11
Estado de flujos de efectivo – Anexo .3.	12

Alt 1 - Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS

ANEXO. 1.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, <u>2016</u>
		(en miles de U.S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		857,97
Cuentas y documentos por cobrar		
Otras Cuentas por Cobrar		400,00
Inventario		
(-) Prov. Cuentas Incobrables		
Activos pagados por anticipado		
Crédito Tributario de Renta		<u>739,32</u>
Total Activos Corrientes		<u>1.953,19</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inmuebles		
Edificio		130.846,43
Maquinaria, equipo e instalaciones		
Equipos de computación y software		
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil		
Otras propiedades, planta y equipo		
Otros Activos Intangible		
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo		
Total Activos No Corrientes		<u>130.846,43</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>132.843,72</u>

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS

ANEXO. 1.

Diciembre 31,

PASIVOS Y PATRIMONIO

Notas 2016

(en miles de U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar proveedores N /R Locales	22,41
Otras cuentas y documentos por pagar N/R Locales	83,74
Obligaciones con instituciones Financieras	
Obligaciones con el IESS	
Dividendos por pagar	3.868,80
Impuesto a la renta por pagar	29,96
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	

Total pasivos corrientes 4.004,91

PASIVOS NO CORRIENTES:

Otras cuentas y documentos por pagar	127.746,43
--------------------------------------	------------

Total pasivos no corrientes 127.746,43

PATRIMONIO:

Capital Social	800,00
Reserva Legal	161,75
Reserva de revaluación de propiedades	
Reserva facultativa y estatutaria	35,03
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	
Utilidad del ejercicio	95,60

Total patrimonio 1.092,38

TOTAL 132.843,72

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS**ANEXO. 2.****ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>INGRESOS</u>	Notas	Diciembre 31, <u>2016</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos provenientes de la prestación de servicios		2.754,36
Ingresos por reembolso como intermediario (informativo)		<u>0,00</u>
Total Ingresos		<u><u>2.754,36</u></u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>		
Compras		470,00
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones		1.915,45
Beneficios Sociales y Otras Remuneraciones		0,00
Aporte a la Seguridad Social		232,73
Gasto por Depreciaciones		0,00
Promoción y Publicidad		0,00
Transporte		0,00
Consumo de Combustibles y Lubricantes		0,00
Gastos de Viaje		0,00
Gastos de Gestión		0,00
Arrendamientos Operativos		0,00
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos		0,00
Mantenimiento y Reparaciones		0,00
Seguros y Reaseguros (Primas y Cesiones)		0,00
Impuestos, Contribuciones y Otros		0,00
Operaciones Administrativas, de Consultoría y Similares		0,00
Servicios Públicos		0,00
Otros Gastos Financieros y otros no operacionales		0,00
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		<u><u>2.148,18</u></u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>136,18</u></u>
(15%) Participación a Trabajadores		0,00
UTILIDAD GRAVABLE		136,18
Impuesto Causado		29,96
Reserva Legal		10,62
UTILIDAD LIQUIDA		95,60

INMOBILIARIA VASPON S.A. VASPONS**Alternativa 1 - Método Directo****ANEXO. 3.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
		(en miles de U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes		2.754,36
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-470,00
Pagos a y por cuenta de los empleados		-2.240,26
Otros pagos por actividades de operación		00,00
Impuestos a las ganancias pagados		00,00
Otras salidas de efectivo		<u>00,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		44,10
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento de activos financieros		
Precio de venta de propiedades de inversión		<u>0,00</u>
Adquisición de activos intangibles		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos y otros pasivos financieros		0,00
Otras entradas (salidas) del efectivo		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		<u>0,00</u> 0,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en anticipos de clientes		
Saldos al comienzo del año.		<u>813,87</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u><u>857,97</u></u>