

# PREDIAL VIMAE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DICIEMBRE 2018

**PREDIAL VIMAE S.A.**  
**V.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO**  
**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**  
**(EXPRESADOS EN DÓLARES)**

**Nota 1. Información General y Entorno Económico de la Compañía.**

---

**PREDIAL VIMAE S.A.-** La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 18 de noviembre de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de diciembre del mismo año.

La actividad principal de **PREDIAL VIMAE S.A.** es la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanas y rurales.

**Situación política del país**

El crecimiento económico del año 2018 se estima que fue un 1%, (1,4% menos que el 2017). En el 2018 la económica se benefició del proceso de remisión tributaria (condonación de intereses, multas y recargos de impuestos en mora) que permitió al estado recaudar \$ 1.075 millones de dólares y el incremento del precio del petróleo a finales del 2018.

En el ámbito político varios son los hechos que se dieron en el año 2018, el de mayor repercusión fue la designación de un nuevo Vicepresidente de la República, ante la renuncia de la segunda mandataria, la fuga al exterior del ex secretario de comunicación del anterior régimen ocasionó protestas de varios sectores políticos y renuncias de algunos funcionarios de Justicia y Seguridad, el mismo que estaba siendo procesado por peculado. El gobierno continuó fortaleciendo la asociación con las cámaras de producción al ratificar en sus funciones al Ministro de Economía y Finanzas (alineado a sectores productivos), y al Ministro de Relaciones Exteriores (alineado con la política exterior). A finales del año el Presidente solicitó la renuncia a todos sus Ministros y definió siete cambios en el gabinete ministerial. A partir del 21 de diciembre entro en vigencia el Decreto ejecutivo que establece la eliminación de subsidios y el consiguiente incremento de la gasolina y el diésel, el gobierno opto por conversar con varios sectores, especialmente del transporte para frenar las protestas por el alza en los precios de los combustibles.

En marzo de 2019 el país tuvo las elecciones seccionales, las cuales marcaron un cambio de rumbo en el escenario político ecuatoriano, debido a que se rompería la hegemonía de 12 años del Movimiento Alianza País y retoman protagonismo partidos y figuras políticas consideradas como tradicionales. Dentro de las medidas de política económica en 2019 declaradas por el gobierno, queda pendiente la concesión de proyectos hidroeléctricos, empresas públicas y la venta de bienes inmuebles: así como una efectiva disminución del aparato estatal y del gasto público. Sobre el déficit fiscal, el gobierno afirma que éste fue \$ 3.332,9 millones de dólares (3% del PIB) en 2018, y estima que será de \$ 2.000 millones en 2019. Sin embargo, bajo estas condiciones el gobierno espera un crecimiento en la economía para el año 2019 del 2.2% de los productos no petroleros.

**Gestión de Riesgos Financieros**

---

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

- Riesgo de Liquidez.
- Riesgo de Mercado,
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo Operacional.

Las actividades de **PREDIAL VIMAE S.A.**, la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. El programa general de gestión de riesgos de **PREDIAL VIMAE S.A.**, se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de **PREDIAL VIMAE S.A.** ; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de **PREDIAL VIMAE S.A.**, estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas y los préstamos que devengan interés, las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar (relacionadas). La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía.

### **Riesgo de liquidez.**

---

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales, el riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, **PREDIAL VIMAE S.A.**, mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

### **Riesgos de mercado.**

---

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercados involucran cuatro tipos de riesgo: riesgo de la tasa de interés, riesgo de la tasa de cambio, riesgo de precio de los productos básico y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, y los depósitos en efectivo.

### **Riesgo de crédito.**

---

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, **PREDIAL VIMAE S.A.**, únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. **PREDIAL VIMAE S.A.**, mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<b>Entidad Financiera</b>	<b>Firma Calificadora de Riesgo</b>	<b>Calificación (1) Dic-2018</b>
BANCO PICHINCHA C.A.	PCR PACIFIC S.A. / BANK WATCH RATINGS S.A.	AAA- / AAA-

Respecto a sus afiliados las políticas de crédito de **PREDIAL VIMAE S.A.**, están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

## **Riesgo operacional.**

---

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la compañía y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de normas generalmente aceptadas de comportamientos corporativos. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

### **Moneda Funcional:**

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

### **Nota 2. Políticas Contables Significativas**

#### **Nota 2.1 Bases de presentación de los estados financieros.**

---

**Comprensibilidad:** La necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que esta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

**Relevancia:** La información tiene cualidad de relevancia cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

**Materialidad o importancia relativa:** La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea.

**Fiabilidad:** La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente.

**La esencia sobre la forma:** Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

**Prudencia:** Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto.

**Integridad:** Para ser fiable, la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo.

**Comparabilidad:** La medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la entidad, a través del tiempo para esa entidad y también de una forma uniforme entre entidades.

**Oportunidad:** Implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

**Equilibrio entre el costo y beneficio:** La evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. La información financiera ayuda a los suministradores de capital a tomar mejores decisiones, lo que deriva en un funcionamiento más eficiente de los mercados de capitales y un costo inferior del capital para la economía en su conjunto.

- NPs4p4.1** 1. Esta sección establece la información a presentar en un estado de situación financiera y cómo presentarla. El estado de situación financiera de **PREDIAL VIMAE S.A.** presenta los activos, pasivos y patrimonio en una fecha específica al final del periodo sobre el que se informa.
- NPs4p4.2** 2. El párrafo 4.2 de las NIFF PYMES sección 4 establece las partidas que, como mínimo, se deben presentar en el estado de situación financiera. Cuando sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, ésta presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, encabezamientos y subtotales.
- NPs4p4.11** 3. Una entidad revelará, ya sea en el balance o en las notas, sub-clasificaciones adicionales de partidas presentadas, clasificadas de una forma apropiada a las actividades de la entidad. El detalle suministrado en las sub-clasificaciones dependerá de los requerimientos de las NIFF PYMES, así como del tamaño, naturaleza, y función de los importes afectados.

#### **Distinción corriente / no corriente**

- NPs4p4.4** 4. Una entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información fiable que sea más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente).
- NPs4p4.5** 5. Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:
- a) Espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
  - b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
  - c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
  - d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.
- NPs4p4.7** 6. Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando:
- a) Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
  - b) Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
  - c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
  - d) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre

- la que se informa.
- e) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

### **Compensaciones**

- NPs2p2.52** 7. Una entidad no compensará activos y pasivos o ingresos y gastos, a menos que se requiera o permita por la NIIF para PyMES.

### **Frecuencia de la información**

- NPs3p3.10** 8. Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa párrafo 3.14) al menos anualmente. Cuando se cambie el final del periodo contable sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad revelará:
- a) Ese hecho.
- b) La razón para utilizar un periodo inferior o superior.

### **Uniformidad**

- NPs3p3.11** 9. Una entidad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que:
- a) Tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de **políticas contables** contenidos en la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores, o
- b) Esta NIIF requiera un cambio en la presentación.

### **Información Comparativa**

- NPs3p3.14** 10. Una entidad incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente.

### **Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos.**

- NPs3p3.15** 11. Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

### **Orden y formato de las partidas del estado de situación financiera.**

- NPs4p4.9** 12. Esta NIIF no prescribe ni el orden ni el formato en que tienen que presentarse las partidas. El párrafo 4.2 simplemente proporciona una lista de partidas que son suficientemente diferentes en su naturaleza o función como para justificar su presentación por separado en el estado de situación financiera.

### **Pronunciamientos contables y su aplicación.**

**Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.** - Nota: La entidad debe revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte

al **30 de septiembre de 2018**. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del **30 de septiembre de 2018** pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos **también debe ser considerado y revelado**. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. La entidad debe analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la entidad no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

*(\*) Estas normas no son aplicables a los estados financieros de la compañía.*

#### **Activo Corriente**

##### **Nota 2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, caja chica, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (Menores a 3 meses) Los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

##### **Nota 2.3 Cuentas y documentos por cobrar:**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** reconoció las cuentas por cobrar al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que es no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

Se registra una provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe una evidencia objetiva de que la compañía no estará en capacidad de cobrar todos los saldos adeudados, de acuerdo con las condiciones originales de las partidas por cobrar. El monto de la provisión es la diferencia entre el valor según libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas.

Como política de ventas y concesión de créditos **PREDIAL VIMAE S.A.** señala como una generalidad que las ventas deberán ser efectuadas en el ambiente más propicio y favorables para la compañía, en cuanto a precios, calidad, mecanismos de venta y seguridad en la transacción tanto de la venta como del cobro.

Todas las ventas a crédito serán aprobadas por la Gerencia General o funcionario designado por éste; Dependiendo de la calidad del cliente se analizará el requerimiento de garantes, constitución de prendas u otras garantías reales.

El funcionario encargado de las ventas o cobranzas deberá obtener un listado actualizado a fin de efectuar las gestiones de cobro de manera oportuna.

Cualquier dificultad en el proceso de ventas y cobranzas debe ser reportada de manera inmediata a la Gerencia General.

- Las cobranzas serán depositadas en la cuenta corriente bancaria de la empresa en forma diaria y serán verificadas por una persona independiente.
- En forma mensual se emitirá un listado de cuentas por cobrar pendientes, detallando el nombre del cliente, saldo de la deuda y rangos de plazo establecidos en las políticas internas.
- El departamento de Contabilidad conciliará mensualmente sus registros contables con los detalles de ventas, costos de ventas y cuentas por cobrar.

#### **(-) Provisión por cuentas incobrables:**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

#### **Nota 2.4 Activos por impuestos corrientes. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

#### **Activo no Corriente:**

#### **Nota 2.5 Propiedades, Planta y Equipos. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró dentro de este rubro los activos de los cuales es probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta para distribuir el costo de cada activo durante su vida útil estimada, de la siguiente manera:

<b>Activos</b>	<b>Años depreciación</b>
Edificios	20 a 40
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5

Las renovaciones significativas se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

Los costos de financiamiento incurridos para la construcción de cualquier activo se capitalizan durante el período de tiempo requerido para finalizar y preparar el activo para el uso que se tiene previsto. Otros costos financieros se registran como gastos al momento de incurrirse.

#### **Aspectos contables y de control interno fundamentales:**

- Todas las adquisiciones de activos fijos se registraron al costo de compra, más cargos que sean directamente imputables a tales activos; tales como, aranceles, seguros, fletes y otros costos importación.
- El sistema seleccionado para la aplicación de la NIIF para Pymes sobre el reconocimiento y medición de los activos fijos, no podrá ser modificado de un período a otro.
- Cualquier diferencia por ajustes en la valoración de la propiedad, planta y equipo, al inicio del período de transición será ajustada contra cuentas patrimoniales.

#### **Otros aspectos relevantes:**

Las diferencias generadas por los porcentajes de depreciación según las NIIF para Pymes y las establecidas por el Servicio de Rentas Internas deberán ser controladas en cuentas de orden para efectos de incluir en la respectiva conciliación tributaria

#### **(-) Depreciación acumulada. -**

Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

*Sección 17.16 NIIF para PYMES Si los principales componentes de un elemento de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.*

#### **Nota 2.6 Propiedades de inversión. -**

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada

como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

## **Pasivo Corriente**

---

### **Nota 2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. -**

---

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró en esta categoría los pasivos financieros que son parte de una cartera de instrumentos financieros que han sido designados por la entidad para ser contabilizados con cambios en resultados.

Sección 11.13 NIIF para PYMES Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

### **Cuentas y documentos por pagar. –**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró como obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

Las cuentas por pagar se registraron a su valor nominal; la porción de interés incluida en la cuenta por pagar se difiere hasta los períodos futuros en los cuales se devenguen dichos intereses.

### **Otras obligaciones corrientes. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.**, incluyó las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

### **Cuentas por pagar diversas relacionadas. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.**, registró las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

## **Patrimonio Neto**

---

### **Nota 2.8 Capital suscrito o asignado. -**

---

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registró el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

**Nota 2.9 Aportes de socios o accionistas para futuras capitalizaciones. -**

Comprende los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, y que por lo tanto califican como patrimonio.

**Nota 2.10 Reservas. -**

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

**Reserva Legal:**

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, la compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** reservará un 10% de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

*Art. 297.- Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.*

**Nota 2.11 Resultados Acumulados. -**

Contendrá las utilidades netas acumuladas que no hayan sido distribuidas a los accionistas, o las pérdidas que pudieran ser enjugadas mediante compensación de créditos o aportaciones de accionistas.

**Resultados de Ejercicio:**

**Nota 2.12 Ganancia neta del periodo. -**

La compañía **PREDIAL VIMAE S.A.** registrará el saldo de las utilidades del ejercicio en curso después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**Nota 2.13 Participación de trabajadores. -**

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía pagará a sus trabajadores, el 15% de la utilidad del ejercicio y su registro contable es una apropiación a los resultados del ejercicio en que se originan.

**Nota 2.14 Impuesto a la renta. -**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las compañías pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

**Nota 3. Efectivo y equivalente al efectivo. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bancos	85,000	171,855
<b>TOTAL</b>	<b>85,000</b>	<b>171,855</b>

El saldo de la cuenta corresponde a depósitos realizados por el giro ordinario del negocio en la cuenta corriente # 2100133337 del Banco Pichincha y no tiene restricción para su uso.

**Nota 4. Cuentas y documentos por cobrar. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Otras cuentas por cobrar	55,000	0
<b>TOTAL</b>	<b>55,000</b>	<b>0</b>

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2018 corresponde dos cheques, uno de US\$30,000 y otro de US\$25,000, que fueron entregados a la compañía en el mes de diciembre del 2018 pero su fecha de cobro es en enero y febrero del año 2019, respectivamente.

**Nota 5. Activos por impuestos corrientes. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anticipo de Impuesto a la Renta	965	2,064
Crédito Tributario IR año actual	183	0
<b>TOTAL</b>	<b>1,148</b>	<b>2,064</b>

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo principalmente corresponde a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta hechas por terceros y el anticipo del impuesto a la renta pagada; misma que se compensa en el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, en abril del año 2019.

**Nota 6. Propiedad, planta y equipo. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>Detalle de la cuenta</b>	<b>2017 Saldo Final</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Bajas/ Ventas</b>	<b>2018 Saldo Final</b>
Terrenos	0	156,320		156,320
Edificios	0	415,864		415,864
<b>SUB TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>572,184</b>		<b>572,184</b>
( - ) Depreciación acumulada	0	0		0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>572,184</b>	<b>(1)</b>	<b>572,184</b>

(1) Corresponde a la reclasificación de las propiedades (terrenos y edificios) contabilizados previamente como propiedades de inversión (Ver Nota 7).

**Nota 7. Propiedades de inversión. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Terrenos	0	113,959
Edificios	0	184,325
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>298,284</b>

Al 20 de agosto del 2018 la compañía realizó la medición de sus propiedades de inversión a valor razonable tomando como referencia el avalúo comercial de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil; sin embargo, al finalizar el año se decidió reclasificar estos activos como propiedad, planta y equipo ya que no cumplía con la de definición de propiedad de inversión. A continuación, un detalle:

N°	Terrenos	2017	Adquisiciones/ Ventas	Ganancia/Pérdida	2018
1	Casa Urdesa	96,647	0	0	96,647
2	Casa Sauces 6	13,436	0	0	13,436
3	Parqueo Centro Park	3,876	0	0	3,876
4	Casa Portofino (CR-5)	0	42,361	0	42,361
	<b>Total terreno</b>	<b>113,959</b>	<b>42,361</b>	<b>0</b>	<b>156,320</b>

N°	Edificios	2017	Adquisiciones/ Ventas	Ganancia/Pérdida	2018
1	Casa Urdesa	149,952	0	119,967	269,919
2	Casa Sauces 6	24,768	0	0	24,768
3	Parqueo Centro Park	9,605	0	0	9,605
4	Casa Portofino (CR-5)	0	111,572	0	111,572
	<b>Total edificio</b>	<b>184,325</b>	<b>111,572</b>	<b>119,967</b>	<b>415,864</b>

<b>Total</b>	<b>298,284</b>	<b>153,933</b>	<b>119,967</b>	<b>572,184</b>
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

**Nota 8. Cuentas y documentos por pagar. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

Detalle de la cuenta	2018	2017
Anticipo de clientes	90,000	0
<b>TOTAL</b>	<b>90,000</b>	<b>0</b>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta corresponde a tres anticipos entregados por el señor Loo Zambrano Edgar en el mes de diciembre del 2018.

**Nota 9. Obligaciones con la administración tributaria. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

DETALLE DE LA CUENTA	2018	2017
Impuesto a la Renta	1,830	2,064
<b>TOTAL</b>	<b>1,830</b>	<b>2,064</b>

Corresponde a la provisión del impuesto a la renta del año 2018 que fue devengada en el mes de abril del 2019 en la declaración del Impuesto a la Renta.

**Nota 10. Cuentas por pagar L/P. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

DETALLE DE LA CUENTA	2018	2017
Relacionadas	34,356	3,611
<b>TOTAL</b>	<b>34,356</b>	<b>3,611</b>

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la cuenta corresponde a la cuenta por pagar del accionista mayoritario Reshuan Granja Reinaldo, la cual no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.

**Nota 11. Capital social. -**

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía posee un capital social de \$ 800 el mismo que está constituido por 800 acciones ordinarias de \$1 cada una:

N°	Socios	Capital Aportado (en \$USD)	N <sup>a</sup> Acciones	Porcentaje
1	Reinaldo Reshuan Granja	799.96	19,999	100%
2	Estefanía Reshuan Baquerizo	0.04	1	0%
<b>Total</b>		<b>800,00</b>	<b>20,000</b>	<b>100%</b>

**Nota 12. Reserva legal. -**

La compañía realizó la provisión del 10% de reserva legal debido a que presenta pérdida.

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reserva legal	1,840	1,265
<b>TOTAL</b>	<b>1,840</b>	<b>1,265</b>

**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.

**Nota 13. Resultados acumulados. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>Movimiento</b>	<b>2018</b>
Saldo al 31/12/2017	251,396
Utilidad año 2017	6,332
Reclasificación por adopción primera vez NIIF	(287,638)
<b>SALDO ACTUAL</b>	<b>(29,910)</b>

Al 31 de diciembre de 2018, el importe presentado en esta cuenta corresponde a la acumulación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

**Nota 14. Otros resultados integrales. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>Detalle de la cuenta</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Superávit por revalúo de Propiedades, instalaciones y equipos	489,274	201,636
<b>SALDO ACTUAL</b>	<b>489.274</b>	<b>201,636</b>

El saldo de la cuenta corresponde a la medición de las propiedades de la compañía según avalúos del municipio de Guayaquil.

**Nota 15. Ingresos de actividades no ordinarias. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>Detalle de la cuenta</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ganancia por medición propiedades de inversión (1)	119,967	0
Rendimientos financieros	9,148	9,855
<b>TOTAL</b>	<b>129,115</b>	<b>9,855</b>

(1) Este saldo corresponde a la ganancia por medición de las propiedades de inversión que la compañía, según avalúo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

**Nota 16. Gastos administrativos. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de la composición de esta cuenta, es como sigue:

<b>Detalle de la cuenta</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuestos, contribuciones y otros	1,547	1,411
Otros gastos administrativos	21	48
<b>TOTAL</b>	<b>1,568</b>	<b>1,459</b>

Al 31 de diciembre de 2018, los gastos administrativos presentaron un aumento del 7%, con respecto al ejercicio económico anterior.

**Nota 17. Saldos y transacciones con partes relacionadas. -**

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos presentados por transacciones con compañías y personas naturales relacionadas, fueron como sigue:

<b>Partes Relacionadas</b>	<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>Ventas</b>	<b>Costo/ Gastos</b>
Reinaldo Reshuan Granja	0	34,356	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>34,3356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nota 18. Conciliación tributaria. -**

La compañía concilia ante la administración tributaria los siguientes valores por el año 2018:

<b>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) CONTABLE</b>		<b>127,547</b>	<b>8,396</b>
(-) 15% Participación Empleados		0	0
(-) Rentas exentas e ingresos no objeto de IVA		119,967	0
(+) Gastos no Deducibles		737	375
(-) Impuesto a la Renta		1,830	1,930
Anticipo de Impuesto a la Renta ( Impuesto causado)		965	2,064
Anticipo pagado durante el ejercicio corriente		0	2,064
Rebaja del saldo del anticipo (ley)*		0	0
Retenciones en Fuente del ejercicio		183	0
Retenciones en Fuente de Años Anteriores		0	0
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) FISCAL</b>		<b>126,865</b>	<b>6,332</b>

**Nota 19. Aspectos tributarios relevantes. -****Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera.**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

## **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.**

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
  - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años.
  - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
  - Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años.
- Reformas a varios cuerpos legales.

### **Impuesto a la Renta**

#### **Ingresos:**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

#### **Gastos Deducibles:**

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

#### **Tarifa:**

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

### **Utilidad en la enajenación de acciones:**

- Se establece un impuesto a la renta única a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

### **Anticipo de Impuesto a la Renta:**

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

### **Impuesto al Valor Agregado:**

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

### **Impuesto a la Salida de Divisas:**

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

### **Nota 21. Eventos Posteriores y Hechos Legales Relevantes. -**

---

- (1) Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de este informe (julio 22 de 2019) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados dentro de nuestra opinión.
- (2) Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido

aprobados por la Gerencia de **PREDIAL VIMAE S.A.**, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva mismos que serán aprobados sin modificaciones.

---