

## INMOBILIARIA VASCONEZ GARCÉS VASGAR S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

---

#### 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

**Inmobiliaria Vasconez Garcés Vasgar S. A.**, es una compañía anónima que tiene por objeto principal la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles propios. La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en junio 30 de 1993.

Según la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se efectuaron reformas y aumento de capital el 26 de febrero del año 2002, según resolución 433; entra en liquidación el 6 de octubre del 2010, según resolución 7621, el cual quedo sin efecto el 1 de septiembre del 2011, y actualmente se encuentra inactiva según resolución 2196 del 5 de julio del año 2017.

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros de Inmobiliaria Vasconez Garcés Vasgar S. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas 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 vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**Bases de la preparación.-** Los estados financieros de Inmobiliaria Vasconez Garcés Vasgar S. A., comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**Efectivo y equivalentes al efectivo.-** Incluye aquellos activos financieros líquidos, y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, representan derechos de cobros por ventas de acciones sin fecha de vencimiento, sin intereses y son registradas a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

**Propiedades, planta y equipo.-** Son registradas al costo menos la depreciación acumulada. El costo de propiedades, plantas y equipo, comprende su precio de adquisición más todos los costos

directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración. El costo de las propiedades, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios.

Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de las propiedades son reconocidos directamente en gastos.

Cuando se venden o se retiran las propiedades, planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultado integral.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Son registradas a su valor razonable.

**Inversiones en acciones.-** Se encuentra ajustada al valor patrimonial proporcional de la emisora de las acciones.

**Capital.-** Corresponde al valor total aportado del capital desde el inicio de la constitución de la compañía.

**Reconocimientos de Ingresos.-** Los ingresos son reconocidos en los resultados del año en que se generen dichos ingresos.

**Costos y gastos.-** Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se conocen.

**Transacciones con partes relacionadas.-** Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. Se considerarán partes relacionadas, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.

2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que dice: “Con el objeto de establecer partes relacionadas a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta entre otros los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

### 3. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015, efectivo en bancos, incluye principalmente saldo en un banco local por \$1,409. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar comerciales y otras a largo plazo, fueron como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas (nota 11)	3.621.990	3.151.526
Provisión de cuentas incobrables	-	-
Total	<u><u>3.621.990</u></u>	<u><u>3.151.526</u></u>

Cuentas por cobrar relacionadas, representa ventas de las acciones a una compañía relacionada, las cuales no generan interés, y no tienen fecha específica de vencimiento. A la fecha de emisión de este informe, estos valores no han sido recuperados.

No hay movimiento de la provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

### 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2015, propiedades, planta y equipo, es como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Edificios	-	-
Terrenos	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) depreciación acumulada	(296.298)	(296.298)
Saldo final del año	<u><u>(296.298)</u></u>	<u><u>(296.298)</u></u>

Al 31 de diciembre del 2015, depreciación acumulada incluye deterioro acumulado de propiedades, planta y equipos por \$153,292,41.

Los movimientos de Propiedad, planta y equipo, durante los años 2015 y 2014, fueron como sigue:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Saldo al inicio de año	(296.298)	773.599
Ajustes	-	(13.215)
Transferencias	-	(1.050.646)
Gastos de depreciación	-	(6.036)
Saldo al final del año	<u><u>(296.298)</u></u>	<u><u>(296.298)</u></u>

En abril del año 2014, se efectuó la transferencia del fideicomiso mercantil de los saldos de las cuentas terrenos por \$695,971,64 y edificios por \$367,888,63, a la cuenta inversiones en derecho fiduciario FVG.

## 6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, otros activos no corrientes, presentan el siguiente detalle:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(U.S. dólares)	
En derecho fiduciarios FVG, nota 11	654.689	580.582
Fideicomiso PVG, nota 11	-	470.464
Saldo al final del año	<u>654.689</u>	<u>1.051.046</u>

Al 31 de diciembre del año 2015, representa inversiones en acciones en derechos fiduciarios FVG correspondiente a un porcentaje sustancial de participación en el patrimonio de esta compañía, las cuales están disponibles para la venta.

## 7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, se presentan como sigue:

	<u>...Diciembre 31...</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(U.S. dólares)	
Accionistas (nota 11)	54.466	26.656
Proveedores locales	-	941
Otras	-	-
Total	<u>54.466</u>	<u>27.597</u>

Accionistas, corresponden principalmente a valores recibidos de los Socios en efectivo para cubrir los gastos normales de la compañía, el cual no generan interés, y no tienen fecha de vencimiento.

Proveedores locales, incluyen facturas pendientes de pago por honorarios profesionales, los cuales fueron cancelados en los primeros meses del año 2016.

## 8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar diversas relacionadas, presentan el siguiente detalle:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(U.S. dólares)	
Pinturas Unidas S.A. (nota 11)	<u>362.206</u>	<u>362.206</u>

Estas cuentas por pagar no generan interés y no tienen fecha específica de vencimiento. A la fecha de emisión de este informe, estos valores no han sido pagados.

## 9. PATRIMONIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** – Está constituido por 800 acciones de \$1,00 cada una; valor nominal unitario todas ordinarias y nominativas. A continuación detallamos los accionistas:

ACCIONISTAS	NUMERO		VALOR		NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSION
	ACCIONES	%	C/ ACCION	DOLARES		
Inm. María Emilia S.A.	795	99,37	1,00	795,00	Panamá	Ext. Directa
Bernardo Vasconez	5	0,63	1,00	5,00	Ecuador	Nacional
Total	800			800,00		

**Reserva Legal** - De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida a la cuenta reserva legal, hasta completar el 50% del capital social 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 cubrir pérdidas o para aumentar capital.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la compañía. En el año 2014, los saldos acreedores producto de la aplicación de las NIIF, fueron reclasificados a resultados acumulados por \$6 millones de dólares. Sobre esta reclasificación no hemos obtenido el acta de junta de accionista correspondiente.

**Resultados acumulados** – Están conformadas principalmente por la transferencia del saldo acreedor de la aplicación por primera vez de las NIIF, neto por \$3,4 millones de dólares.

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% 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 esta participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, o acrediten al exterior pagaran la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

**Anticipo de impuesto a la renta:** Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la forma el valor del revalúo de los activos por la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

-Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas, y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo, el valor del anticipo, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

La determinación del impuesto a la renta para el año 2015, es como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	(U.S. dólares)	
Pérdida del ejercicio	(18.625)	(19.387)
<b>Otras rentas exentas</b>		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	<u>(18.625)</u>	<u>(19.387)</u>
Impuesto a la renta causado 22%	-	-
(-) anticipo pagado	-	-
(+) saldo del anticipo pendiente	-	-
(-) retenciones en la fuente	-	-
(-) impuesto a la salida de divisa	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a pagar	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

#### **Aspectos tributarios:**

**Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.-** Con fecha diciembre 29 del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

**Ingresos gravados para impuestos a la renta:** Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravada con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

**Exenciones:** Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o

personas, es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta, no será aplicable y se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

**Deducibilidad de los gastos.-** Se establece lo siguiente:

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinaran vía reglamento.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerá sobre las contables financieras.

#### **Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador**

**Impuesto a la salida de divisas:** Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

### **11. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS**

Los saldos con partes relacionadas, durante el año 2015, se desglosan como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	(U.S. dólares)	
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Compañías relacionadas	3.621.990	3.151.526
Inversiones en asociadas	654.689	1.051.046
Total	<u>4.276.679</u>	<u>4.202.572</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Compañías relacionadas	362.206	362.206
Accionistas	54.466	26.655
Total	<u>416.672</u>	<u>388.861</u>

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

## **12. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

De acuerdo a la última resolución sobre precios de transferencias No. NAC-DGERCGC15-00000-0455 del 27 de mayo del año 2015, exigen fijar los precios a quienes tengan operaciones con partes relacionadas, indistintamente de los montos, o si son locales o exterior, establecer si los precios pactados en dichas transacciones corresponden con el principio de plena competencia.

Las compañías sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con ciertas partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Las compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Incluye limitaciones para el cálculo del monto acumulado de operaciones.

## **13. EVENTO POSTERIOR**

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (julio 30, 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*