

## INMOBILIARIA VÁSCONEZ GARCÉS VASGAR S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

**INMOBILIARIA VÁSCONEZ 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, de acuerdo a la resolución 433; entro 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

**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).

**Moneda funcional.-** La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S.dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de la preparación.-** 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 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**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 algo plazo.-** 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.

**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.

**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 Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 efectivo y equivalentes al efectivo se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Caja	1.748	1.409
Total	<u>1.748</u>	<u>1.409</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por cobrar fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar compañía relacionada	3.506.361	3.621.990
Otras cuentas por cobrar	10.851	-
Total	<u>3.517.212</u>	<u>3.621.990</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.

## 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 propiedad, planta y equipo presenta el siguiente movimiento:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
(-) Depreciación acumulada	<u>(296.298)</u>	<u>(296.298)</u>
	<u><u>(296.298)</u></u>	<u><u>(296.298)</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017, depreciación acumulada incluye deterioro acumulado de propiedad, planta y equipo por \$153,292,41.

## 6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 otros activos no corrientes presentan el siguiente detalle:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
En derecho fiduciarios FVG	654.688	654.688
Saldo al final del año	<u><u>654.688</u></u>	<u><u>654.688</u></u>

Al 31 de diciembre del año 2017, 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 2017 acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se presentan como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Accionistas	-	55.630
Proveedores locales	1.584	1.036
Total	<u><u>1.584</u></u>	<u><u>56.666</u></u>

Proveedores locales incluyen facturas pendientes de pago con vencimientos a 30 días por la prestación de servicios normales para el giro del negocio.

## 8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 cuentas por pagar diversas relacionadas presentan el siguiente detalle:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Pinturas Unidas S.A.	<u><u>362.206</u></u>	<u><u>362.206</u></u>

## 9. PATRIMONIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2017, 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:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>NUMERO ACCIONES</b>	<b>%</b>	<b>VALOR C/ ACCION</b>	<b>DOLARES</b>	<b>NACIONALIDAD</b>	<b>TIPO DE INVERSION</b>
Inm. María Emilia S.A.	795	99,37	1,00	795,00	Panamá	Ext. Directa
Bernardo Vásconez	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 Re expresión 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.

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible.

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%

La determinación del impuesto a la renta para los años 2017 y 2016, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Pérdida netadel ejercicio	<u>(25.477)</u>	<u>(2.185)</u>
<b>Otras rentas exentas</b>		
Gastos no deducibles		
Utilidad gravable	<u>(25.477)</u>	<u>(2.185)</u>
Impuesto a la renta causado 22%	-	-
(-) anticipo pagado	-	-
(+) saldo del anticipo pendiente	-	-
(-) retenciones en la fuente	-	-
Impuesto a pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

#### Aspectos tributarios:

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal. La Compañía al no tener accionistas del exterior, no realizó un desembolso por este concepto.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas; y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

**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.

## 11. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 29, 2018) 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.