

## **INMOBILIARIA VÁSCONEZ GARCÉS VASGAR S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **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 con 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 mantuvo una inactividad según resolución 2196 del 5 de julio del año 2017. Actualmente se encuentra en estado activa según resolución 21285 del 4 de octubre de 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 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**Efectivo y equivalentes al efectivo.** - La compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo, el efectivo en caja.

**Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, e incluyen cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable.

**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.

**Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros y no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen dividendos por pagar a accionistas e importes pendientes de pago a compañías relacionadas.

**Implementación y Aplicación nueva NIIF.** - A partir del 01 de enero del 2018 entró en vigor la aplicación de las Normas 15 **Ingresos de contratos con clientes**, donde el principio central de esta norma es que los ingresos se reconocen en la medida que representan la transferencia de bienes o servicios a los clientes al importe que estima ser transferido. La compañía debe aplicar los cinco pasos que la norma establece para ayudar a determinar cuándo reconocer el ingreso y cuánto ingreso reconoce. Al 31 de diciembre del 2018, Inmobiliaria Vásquez Garcés Vasgar S.A no generó ingresos por contratos con clientes.

**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.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del saldo incluido bajo el concepto de efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

|                     | <b>...Diciembre 31...</b> |                     |
|---------------------|---------------------------|---------------------|
|                     | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b>  |
|                     | <b>(U.S. dólares)</b>     |                     |
| <b>Caja General</b> | 299                       | 1,748               |
| <b>Total</b>        | <u><u>299</u></u>         | <u><u>1,748</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo corresponde a valores en la caja general correspondientes al giro del negocio.

### 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

|                          | <b>...Diciembre 31...</b> |                      |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|
|                          | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b>   |
|                          | <b>(U.S. dólares)</b>     |                      |
| Otras cuentas por cobrar | 10,851                    | 10,851               |
| <b>Total</b>             | <u><u>10,851</u></u>      | <u><u>10,851</u></u> |

### 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle de propiedad planta y equipo, es el siguiente:

|                            | <b>...Diciembre 31...</b> |                         |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                            | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b>      |
|                            | <b>(U.S. dólares)</b>     |                         |
| (-) depreciación acumulada | (296,298)                 | (296,298)               |
| <b>Saldo final del año</b> | <u><u>(296,298)</u></u>   | <u><u>(296,298)</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2018, depreciación acumulada incluye deterioro acumulado de propiedad, planta y equipo por \$ 153,292.

## 6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle de otros activos no corrientes es el siguiente:

|                                    | <b>...Diciembre 31...</b> |                    |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                    | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b> |
|                                    | <b>(U.S. dólares)</b>     |                    |
| Cuentas por cobrar relacionadas    | 3,506,361                 | 3,506,361          |
| Inversión en en derecho fiduciario | 654,688                   | 654,688            |
| Saldo al final del año             | <u>4,161,049</u>          | <u>4,161,049</u>   |

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

Inversión en derecho fiduciario FVG corresponde al 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 2018, el detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

|                     | <b>...Diciembre 31...</b> |                    |
|---------------------|---------------------------|--------------------|
|                     | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b> |
|                     | <b>(U.S. dólares)</b>     |                    |
| Proveedores locales | 8,753                     | 1,584              |
| Total               | <u>8,753</u>              | <u>1,584</u>       |

Proveedores locales, comprende a las cuentas y documentos por pagar comerciales que son originados por compras, servicios contratados o cualquier otro concepto, los cuales serán pagados a corto plazo.

## 8. OTRAS CUENTAS NO CORRIENTES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, otras cuentas corrientes por pagar se presentan como sigue:

|                                       | <b>...Diciembre 31...</b> |                    |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                       | <b><u>2018</u></b>        | <b><u>2017</u></b> |
|                                       | <b>(U.S. dólares)</b>     |                    |
| Otras cuentas no corrientes por pagar | <u>362,206</u>            | <u>362,206</u>     |

## 9. PATRIMONIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 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.

**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. Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía completó el 50% del monto de su capital social.

**Reserva de Capital** – Incluye valores de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria al 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.

**Otro Resultado Integral.** – Comprenden partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por revaluaciones), de ejercicios fiscales anteriores.

### Reformas tributarias:

Con fecha 29 de diciembre del 2017 en el Registro Oficial #150 se publicó la “**LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTION FINANCIERA**”.

Con fecha 13 de agosto del 2018 mediante decreto presidencial # 476 se expide el “**REGLAMENTO**” para la ley antes mencionada.

Los principales cambios tributarios para tenerse en cuenta para el ejercicio 2018, son los siguientes:

- **Exoneración** de pago de impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la ley, durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
- **Se elimina** la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar el monto deducible de jubilación patronal y desahucio. Las provisiones de años anteriores no utilizadas deben reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- **Incremento** general del impuesto a la renta, del 22% al 25% y si los accionistas están relacionados con paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa sube del 25% al 28%.
- **Se condiciona** la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para aquellas sociedades que reinviertan sus utilidades. Deben aumentar el capital por las utilidades reinvertidas e inscribir las escrituras en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior.



- **Se disminuye** los montos de sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales para el cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta incluidos en el rubro "Costos y Gastos".
- **A partir del año 2019** las organizaciones de la economía popular y solidaria que operen con un capital propio de US\$360000 y registren ingresos superiores a US\$300000 en el ejercicio fiscal anterior o sus costos y gastos superen los US\$ 240000, están obligadas a llevar contabilidad.
- **Se disminuye** también para el cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta los gastos incrementales por generación de nuevos empleos, así como en la adquisición de nuevos activos productivos. Tales gastos deben estar debidamente soportados en comprobantes de ventas válidos.
- **Se podrá solicitar** la devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, cuya solicitud podrá ser presentada una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.
- **Se establece la devolución** mensual de Impuesto de Salida de Divisas a los exportadores habituales por los pagos al exterior del mes anterior por la importación de insumos, materia prima y bienes de capital.

## 10. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes (septiembre 09, 2019) 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.

\*\*\*\*\*