

# INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivos y equivalentes de efectivo	148.034	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Cientes	11.440	-
	<u>11.440</u>	<u>-</u>
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>11.440</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	6.796	-
Compañías relacionada	-	1.099.169
Otras	2.014	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>8.810</u></b>	<b><u>1.099.169</u></b>

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar compañía relacionada y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>US\$</u>
Banco Bolivariano S.A.	48.451
Banco Pichincha C.A.	99.583
<b>Total</b>	<b><u>148.034</u></b>

Los saldos antes expuestos no tienen restricción o gravamen alguno y son de libre disposición al cierre del periodo. Las cuentas corrientes pertenecen a bancos locales.

**INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente independiente y además que sus ventas son realizadas a las principales Clientes del país.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía ha realizado el análisis requerido por la NIIF 9 - Instrumentos financieros para determinar la provisión por deterioro de sus activos financieros al cierre del ejercicio, basados en el modelo de Pérdida Crediticia Esperada (PCE), por lo cual, concluye que el efecto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

	<u>US\$</u>
Cientes no relacionados	
Megalatina S.A.	11.440
	<u>11.440</u>

**8. ACTIVO FIJO, NETO**

	<u>US\$</u>
<u>Inmuebles</u>	
Terreno ubicado en mar bravo	350.000
Terreno Ganencorp	180.000
Terreno Medranda	68.021
	<u>598.021</u>
<u>Construcciones en curso</u>	
Trámites judiciales	133.010
Materiales	131.664
Mano de Obra	35.670
Preliminares	34.106
Maquinarias y Herramientas	4.796
Permisos y Patentes	841
	<u>340.087</u>
	<u>938.108</u>

**INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

La Administración de la Compañía considera que estos valores son exigibles en su totalidad en el corto plazo, respondiendo a los acuerdos verbales vigentes entre las partes, adicionalmente se han efectuado re-negociaciones con sus principales Proveedores para determinar las fechas y formas de pago efectivas más favorables para la Compañía.

Composición:

	<u>US\$</u>
Proveedores locales	<u>6.796</u>

**10. IMPUESTOS**

**a) Situación Fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2016 al 2018 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

**b) Precios de transferencia -**

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2017 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

**INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa. El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de debe ser remitido hasta el mes de Junio del próximo año.

Finalmente, la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía no excedió los montos determinados por la Administración Tributaria para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencias.

**c) Conciliación del resultado contable - tributario**

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>US\$</u>
Pérdida antes de la Participación de los trabajadores e Impuesto a la renta	1.134
( - ) Participación de los trabajadores	-
	<u>1.134</u>
Diferencias permanentes	
( - ) Ingresos exentos	-
( + ) Gastos no deducibles	-
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>1.134</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>249</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>657</u>
Impuesto a la renta corriente	657
Impuesto a la renta diferido	-
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u><u>657</u></u>

## INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Reconciliación de la tasa efectiva -

	<u>US\$</u>
Utilidad antes de impuestos	1.134
Tasa impositiva	<u>22%</u>
	249
Otras diferencias permanentes	<u>408</u>
Impuesto a la renta del año	<u>657</u>
Tasa efectiva	<u>58%</u>

#### d) Impuesto a la renta diferido

De acuerdo a lo publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 405 del 29 de Diciembre del 2014 en el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, se incluye para efectos tributarios el reconocimiento de Activos y Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido, únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el respectivo Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 407 del 31 de Diciembre del 2014 en el Artículo 10, el mismo que indica el registro únicamente en los siguientes casos:

1. Las pérdidas por deterioro de inventarios
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento
4. El valor de deterioro de propiedades, planta y equipo
5. Provisiones provenientes de garantías, litigios, reclamos, etc.
6. Ganancias / pérdidas en la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
7. Ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos
8. Las pérdidas tributarias de años anteriores
9. Los créditos tributarios no utilizados, provenientes de años anteriores
10. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

Al 31 de Diciembre del 2018 la Administración de la Compañía considera que no requiere calcular ni presentar saldos por Impuesto a la renta diferido.

#### e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de sus servicios de alquiler comercializados por la Compañía a la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

## INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28% y la deducción de jubilación patronal y desahucio

#### g) Impuestos y retenciones por cobrar –

	<u>US\$</u>
Credito Tributario Iva - Iva compras	3.651
Credito Tributario Retenciones	4.160
Credito Tributario Anticipo IR	<u>657</u>
	<u><u>8.468</u></u>

#### h) Impuestos y retenciones por pagar –

	<u>USD</u>
Retenciones en la fuente del IR (1)	690
Retenciones en la fuente del IVA (1)	686
IVA facturado en ventas (2)	<u>720</u>
	<u><u>2.096</u></u>

- (1) Representa las retenciones efectuadas a Proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre de cada periodo. La Administración de la Compañía mantiene la política de cancelar dichos saldos durante el primer semestre del siguiente año.
- (2) Corresponde al impuesto facturado a los Clientes sobre el alquiler de Diciembre de cada periodo, estos saldos fueron cancelados en los meses siguientes.

## 11. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 1.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

## INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Rafael Verduga Regalado	Ecuatoriano	999	99,90%
Olga Regalado Arreaga	Ecuatoriana	1	0,10%
		<u>1.000</u>	<u>100,00%</u>

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa. El siguiente es un resumen de los principales saldos con compañías relacionadas.

### a. Saldos por cobrar y/o pagar -

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por pagar Compañía relacionada (1)	
Texcumar S.A.	<u>1.099.169</u>

(1) Representa los aportes para capital de trabajo y compra de bienes inmuebles.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos, pero se estiman pagar en el largo plazo. A continuación del resumen de las transacciones durante el año 2018 realizadas con Compañías relacionadas:

	<u>US\$</u>
Compañía relacionada	
<u>Texcumar S.A.</u>	
Terreno ubicado en Mar Bravo	350.000
Capital de trabajo	350.000
Terrno Ganencorp	180.000
Terreno Marina Chipipe	130.000
Terreno Medranda Villagomez Karla	68.021
Otros	12.588
Prestamo de la Cta. Cte. del Banco Bolivariano	8.560
	<u>1.099.169</u>

## INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b. Transacciones

Durante los periodos 31 de Diciembre del 2018 se realizaron transacciones importantes con Compañías y partes relacionadas.

#### c. Términos y condiciones

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son, en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

### 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Corresponde al ingreso por el alquiler a MEGALATINA S.A.

### 14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2018</u>	<u>Gastos</u> <u>Administrativos</u>	<u>Gastos</u> <u>Financieros</u>	<u>Total</u>
Alquiler de Maquinaria	3.327	-	3.327
Sueldos	9.323	-	9.323
Beneficios Sociales	2.015	-	2.015
Aportes a la seguridad social	1.133	-	1.133
Energia electrica - Reembolso	18.825	-	18.825
Administrativos	596	-	596
Asesoría	7.143	-	7.143
Auditoría	2.500	-	2.500
Publicidad	1.029	-	1.029
Financieros	-	136	136
Legales	-	1.292	1.292
Suministros oficina	94	-	94
Otros gastoss	787	-	787
Multa e interes	308	-	308
Iva enviado cargado al gasto	22.305	-	22.305
	<u>69.386</u>	<u>1.428</u>	<u>70.814</u>