

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Villalcazar	-	Inmobiliaria Villalcazar S.A.
Sodetur	-	Sociedad de Turismo Sodetur S.A.
NIF	-	Versión completa de las normas internacionales de información financiera
NIF-9:	-	NIF-9: Instrumentos financieros
NIF-15	-	NIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
NIF-16	-	NIF-16: Arrendamientos
CINIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
IESBA	-	International Ethics Standards Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores)
NIA	-	Normas internacionales de auditoría
IVA	-	Impuesto al valor agregado
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017 <i>Reestructurados</i>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	20,494.80	3,779.73
Deudores comerciales	7	120,550.80	60,361.87
Otras cuentas por cobrar	24	16,963.60	216,531.82
Activos por impuestos corrientes	8	69,188.02	57,097.92
Pagos anticipados	9	1,505.57	988,296.47
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>228,702.79</b>	<b>1,326,067.61</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de inversión	10	2,556,035.62	2,545,301.39
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>2,556,035.62</b>	<b>2,545,301.39</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2,784,738.41</b>	<b>3,871,369.00</b>

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017 <i>Reestructurados</i>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Acreedores comerciales	11	4,582.14	-
Otras cuentas por pagar	12	88,838.71	58,386.16
Pasivos por impuestos corrientes	13	81,186.83	53,734.10
Otros pasivos corrientes	14	2,274.01	15,490.19
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>176,861.69</b>	<b>127,810.45</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Deudas con partes relacionadas	15	125,587.01	493,533.89
Pasivos por impuestos diferidos	16	596,636.14	593,630.56
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>722,223.15</b>	<b>1,087,164.45</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>899,084.84</b>	<b>1,214,974.90</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	17	800.00	800.00
Reservas	18	400.00	400.00
Resultados acumulados	19	1,884,453.57	2,655,194.10
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,885,653.57</b>	<b>2,656,394.10</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>2,784,738.41</b>	<b>3,871,369.00</b>

\_\_\_\_\_  
 Ing. Francisco Pinto Cordovez  
 Apoderado

\_\_\_\_\_  
 C.P.A. Daniel Baez  
 Contador general

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b>RESULTADOS</b>		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
			<b>Reestructurados</b>
Ingresos ordinarios	20	307,650.00	290,000.00
Gastos Administrativos	21	(17,854.09)	(37,655.04)
Utilidad (pérdida) operativo		289,795.91	252,344.96
Movimiento financiero	22	(817.79)	(48,411.50)
Otros ingresos y egresos	23	10,734.23	-
Utilidad (pérdida) antes <del>del</del> impuestos a la renta		299,712.35	203,933.46
Impuesto a la renta	13	(84,173.41)	(80,098.04)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		215,539.94	123,835.42

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Francisco Pinto Corloves  
 Apoderado

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Daniel Páez  
 Contador general

**TURBOMOLINARIA VILLALBA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

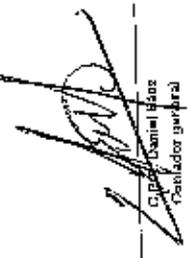
Nota	Resultados acumulados							Total patrimonio neto
	Capital social	Reservas extraordinarias	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Deposición de los MIP por materia WSS	Reserva de capital	Comando en el país	
	800,00	400,00	110,988,81	(14,169,89)	1,412,625,76	31,227,85	110,625,51 (110,225,51)	1,481,145,76
	-	-	841,412,02	-	-	-	123,608,48	841,152,02
	800,00	400,00	1,089,468,06	(12,160,99)	1,412,625,76	31,227,86	123,635,42 (122,895,42)	2,856,204,10
	-	-	133,886,48	-	-	-	219,938,89	(86,223,47)
	-	-	(888,280,47)	-	-	-	-	219,938,89
	800,00	400,00	237,221,01	(12,160,99)	1,412,625,76	31,227,86	219,938,90	1,897,851,57

**SEÑALOS AL 1 DE ENERO DEL 2011**  
 Distribución de los resultados del año anterior  
 Cambio en múltiples conjuntos: Medición de propiedades de los valores a valor razonable  
 Resultados netos del período que se informa

**SEÑALOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 REESTRUCTURADOS**  
 Distribución de los resultados del año anterior  
 Efectos proveen netos de la aplicación inicial de HIF 9  
 Resultados netos del período que se informa

**SEÑALOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

Inq. Francisco Pinto Corderova  
 Apoderado

  
 Daniel Gaus  
 Contador general

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Al 31 de diciembre del:</u> <u>2018</u>	<u>2017</u> <u>Restructurados</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	247,461.07	404,756.73
Recibido por intereses	-	16,304.55
Pagado a proveedores	973,516.95	(148,920.59)
Pagado por intereses	(817.79)	(64,716.05)
Pagado por impuesto a la renta	(68,824.20)	(79,899.02)
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	(981,966.89)	(4,191.82)
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación</b>	<b>172,371.14</b>	<b>123,433.73</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Pagado a partes relacionadas	(155,656.07)	(71,639.10)
Pagado a partes no relacionadas	-	(30,470.04)
Recibido de la venta de propiedades de inversión	(0.00)	(0.00)
Pagado en la compra de propiedades de inversión	0.00	0.00
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión</b>	<b>(155,656.07)</b>	<b>(102,109.14)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Pagado para el pago de obligaciones financieras	-	(17,544.88)
Dividendos pagados	-	-
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>(17,544.88)</b>
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año</b>	<b>16,715.07</b>	<b>3,779.73</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>3,779.73</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>20,494.80</b>	<b>3,779.73</b>

Ing. Francisco Pinto Cordovez  
 Apoderado

C.P.A. Darcel Paes  
 Contador general

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<u>Restructurados</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	215,539.94	123,836.42
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
<i>Depreciación de propiedades de inversión</i>	-	23,426.76
Ganancias (pérdidas) en el valor razonable de propiedades de inversión	(10,734.23)	-
Impuesto a la renta del año	81,166.83	53,734.10
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	3,006.58	26,363.94
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Deudores comerciales	(60,188.93)	114,756.73
Activos por impuestos corrientes	(12,090.10)	(17,998.49)
Gastos diferidos	510.43	(134,591.31)
Activos por impuestos diferidos	(3,005.68)	(26,363.94)
Acreedores comerciales	4,582.14	-
Otras cuentas por pagar	17,529.76	(803.18)
Pasivos por impuestos corrientes	(53,734.10)	(61,900.53)
Otros pasivos corrientes	(13,216.18)	(3,588.69)
Pasivos por impuestos diferidos	3,006.58	26,363.94
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	172,371.14	123,433.75

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Francisco Pinto Cordover  
 Apoderado

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P. M. Daniel Páez  
 Contador general

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros**

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de octubre del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Finlandia N-3599 y calle Suecia ubicada en el sector norte de la ciudad de Quito - Ecuador. Al 31 de diciembre del 2017, Inmobiliaria Villalcazar S.A. no reportó empleados en relación de dependencia.

**1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto de 1981 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Villalcazar S.A. La Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil las siguientes modificaciones importantes a sus estatutos sociales:

- Con fecha 1 de junio del 2001, se efectuó un incremento de su capital social a la suma de US\$200.
- Con fecha 12 de diciembre del 2012, se prorrogó el plazo de vigencia de la Compañía por 50 años adicionales al determinado en la constitución de la empresa.

**1.3 Objeto social.**

El objeto social de la Compañía incluye la compra, venta y adquisición de cualquier bien inmueble, así como la compra o venta de predios urbanizados y la administración de bienes inmuebles.

Durante los años 2018 y 2017, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron íntegramente de contratos de arrendamiento firmados con la compañía relacionada Sodetur (Ver comentarios adicionales en la nota 1.4). Estos contratos no cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento financiero.

**1.4 Concentración de transacciones**

Los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de contratos de arrendamiento firmados con la compañía Sociedad de Turismo Sodetur S.A. que cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento operativos.

Un resumen de los inmuebles arrendados (incluidos en el rubro propiedades de inversión) cuya titularidad legal le pertenece a Inmobiliaria Villalcazar S.A. se muestra a continuación:

Composición de saldos:

		<u>Ingresos por arrendamiento</u>	
		<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Juan Leon Mera	(1)	138,000.00	138,000.00
Cuenca	(1)	72,000.00	72,000.00
El Bosque	(1)	38,000.00	38,000.00
González Suarez	(1)	42,000.00	42,000.00
Otros menores		19,650.00	2,000.00
TOTAL		<b>307,650.00</b>	<b>290,000.00</b>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Los contratos de arrendamiento firmados con la compañía relacionada Sodetur estuvieron vigentes hasta el 31 de diciembre del 2018. Al vencimiento, los contratos de arriendo fueron renovados hasta el 31 de diciembre del 2019.

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$120,550.80 (2017: US\$60,361.87) que corresponden a los saldos pendientes de cobro a la compañía relacionada Sodetur por el valor de US\$110,020.80 (2017: US\$60,361.87) provenientes de los contratos de arrendamiento mencionados en esta Nota.

### 1.5 **Activos financieros que fueron dados de baja**

Con fecha 18 de junio del 2019, la Administración de la Compañía notificó a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que el control de la empresa fue cedido a los accionistas que hasta ese momento representaban el interés minoritario.

En el proceso de negociación de la transferencia de las acciones, las partes acordaron que los anticipos de dividendos acumulados a la fecha de la cesión fueran clasificados como otras cuentas por cobrar a los exaccionistas de la empresa. La Administración de la Compañía informa que cumplió con la obligación de efectuar las retenciones en la fuente de impuesto a la renta aplicables en las fechas de los anticipos de dividendos entregados.

Con estos antecedentes, los anticipos de dividendos entregados a los exaccionistas de la Compañía (clasificados posteriormente como otras cuentas por cobrar) fueron dados de baja considerando que dichos valores no son recuperables. Un resumen de los valores que fueron dados de baja se muestra a continuación:

<u>Otras cuentas por pagar y pagos anticipados</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Valore entregados en:</u>		
El año 2015	751,739.84	751,739.84
El año 2016	71,448.83	71,448.83
El año 2017	163,091.80	163,091.80
<u>Total otras cuentas por cobrar y pagos anticipados</u>	<u>986,280.47</u>	<u>986,280.47</u>

La baja de las otras cuentas por cobrar por el valor de US\$1,181,527.23 fueron reconocidas con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados durante el proceso de la aplicación inicial de NIIF-9.

#### • **Requerimientos establecidos en la legislación tributaria vigente en el Ecuador:**

El artículo innumerado agregado a continuación del artículo 40A de la Ley de Régimen Tributario Interno establece la obligación de informar y declarar sobre la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital, tanto para el sustituto, para la persona natural o sociedad que enajenó las acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital, así como el adquirente de dichos derechos:

El numeral 3 del artículo 29 del Código Tributario dispone que serán también responsables los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligado al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.

### 1.6 **Unidad de análisis financiero.**

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROIL), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley. La Administración de la Compañía informa que a partir del año 2019 dará cumplimiento a los requerimientos establecidos en la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos". Los estados financieros adjuntos no incluyen las multas que podrían existir por el retraso en la aplicación de esta legislación.

### **1.7 Entorno económico**

La economía ecuatoriana en el año 2018 se caracterizó por ser una economía de crecimiento lento y que arrastra problemas estructurales. El PIB, tuvo un ligero incremento del 1.0% en relación con el año anterior y para el año 2019, se prevé un crecimiento menor al del año 2018, que según el FMI estaría alrededor del 0.7%

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US\$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$65 dólares por barril.

Sin embargo, el problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2018 se estimó en US\$4.380 millones (4.5% del PIB), el cual continuó siendo financiado con recursos externos contratados a corto plazo y con elevadas tasas de interés. El total de bonos soberanos emitidos hasta la fecha asciende a US\$14.750 millones contratados a una tasa promedio ponderada del 8.81% con vencimientos de principal e intereses entre 2020 y 2025.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" con la Banca Multilateral y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años.

## **2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

### **2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros**

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

## **2.3 Cambios en las políticas contables**

### **2.3.1 Medición de las propiedades de inversión a su valor razonable**

La Administración de la Compañía decidió aplicar el modelo de valor razonable para medir sus propiedades de inversión en los estados financieros emitidos a partir del 1 de enero del 2018. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2017 midieron las propiedades de inversión aplicando el modelo del costo.

La Administración de la Compañía decidió cambiar el modelo de medición de las propiedades de inversión considerando que dicho cambio proporciona información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros de la *Compañía* emitidos al 31 de diciembre del 2017 fueron reestructurados con el propósito de reconocer retroactivamente los efectos provenientes del cambio en el modelo de medición de las propiedades de inversión. Un resumen de los efectos antes mencionados se muestra a continuación:

Activos		Modelo de:		Efectos del cambio
		Costo	Valor razonable	
<b>Propiedades de inversión:</b>				
Terrenos	(1)	853,162.20	1,356,296.49	503,124.29
Edificios	(1)	485,490.94	1,139,014.40	703,563.46
<b>Total</b>		<b>1,338,653.14</b>	<b>2,545,301.39</b>	<b>1,206,688.25</b>
<b>Pasivos</b>				
Pasivos por impuestos diferidos	(2)	-228,355.23	-593,690.37	(365,275.33)
Resultados acumulados	(3)	-1,813,781.18	-2,655,194.10	(841,412.92)
<b>Total</b>		<b>-2,042,136.41</b>	<b>-3,248,884.47</b>	<b>-1,206,688.25</b>

- (1) Los terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión fueron medidos a su valor razonable con base en un estudio elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Por lo tanto, las propiedades de inversión y la cuenta patrimonial resultados acumulados aumentaron en US\$1,206,688.25
- (2) El aumento en el valor de las propiedades de inversión y el aumento de la tarifa del impuesto a la renta aplicable para el año 2018 devengaron un incremento en el valor de los pasivos por impuestos diferidos de US\$365,275.33, los mismos que fueron registrados con un débito en la cuenta patrimonial resultados acumulados.
- (3) Corresponde al efecto neto de los puntos (1) y (2).

**2.3.2 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:**

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-15:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-23:	Diciembre del 2016	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-2:	Junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requerimientos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en sociedades y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

Excepto por lo mencionado en los literales a) y b) siguientes, la Administración de la *Compañía* informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

**a) NIIF-9: Instrumentos financieros.**

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:**

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-9. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición inicial y posterior y presentación de instrumentos financieros se muestra a continuación.

**Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran el dinero disponible en efectivo, notas de crédito desmaterializadas, depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo con vencimiento menor a 90 días contados desde la fecha de contratación del instrumento financiero. Los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo fueron realizados en entidades del sistema financiero nacional.
- **Deudores comerciales:** Muestran los montos adeudados por clientes provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en el Nota 1.4. El periodo promedio de cobro de los cánones de arrendamiento es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Muestran los préstamos efectuados a partes relacionadas que no devenguen ingresos financieros ni tienen plazos definidos de cobro. También incluye valores pendientes de cobro de partidas no materiales.

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

• **Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las ventas convencionales de activos financieros se dan de baja aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega por una entidad.

• **Baja de activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

---

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

• **Medición inicial**

Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

• **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

• **Deterioro de activos financieros**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

---

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

**Enfoque general:** En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

**Enfoque simplificado:** Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

### **Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Acreeedores comerciales:** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el desempeño normal de sus operaciones. El periodo promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestran los préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional. También incluye valores pendientes de pago de partidas menores
- **Partes relacionadas a largo plazo:** Muestran los valores pendientes de pago a los accionistas que no devengan costos financieros ni tienen plazos definidos de pago. La Administración estima que estos pasivos serán cancelados en el largo plazo.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

- **Clasificación de los pasivos financieros:**

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o, un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

- **Medición inicial:**

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

- **Medición posterior:**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del periodo.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

**INMOBILIARIA VILLALCÁZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

---

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:**

Un resumen de los principales efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

• **Clasificación de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros fueron clasificados en la categoría "medidos al costo amortizado", y, ii) no se reconocieron activos financieros de las categorías "medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "medidos a valor razonable con cambios en resultados".

• **Medición de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición"

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, todos los activos financieros mencionados en el párrafo anterior fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.

• **Pérdidas crediticias esperadas:**

La Administración de la Compañía informa que no reconoció pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos al 1 de enero del 2018. De acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición" las pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros fueron determinadas con base en el modelo de pérdidas incurridas.

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica, la Administración de la Compañía reconoció pérdidas por deterioro de valor de las otras cuentas por cobrar y pagos anticipados por el valor de US\$986,260.47 (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5).

A partir del 1 de enero del 2018, las pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros fueron determinadas con base en el modelo de pérdidas esperadas. Los estados financieros adjuntos reconocen las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros utilizando el enfoque general, excepto para deudores comerciales en el que se aplicó el enfoque simplificado.

• **Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:**

De acuerdo con la sección 7 de la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- En la fecha de aplicación inicial, la Compañía evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha

**INMOBILIARIA VILLALCAZER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

- La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma
- La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecida con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

**b) NIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.**

En mayo del 2014 se emitió la "NIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2016, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

**Declaración de la Administración de la Compañía**

La Administración de la Compañía informa que no aplicó los requerimientos de NIF-15 en la elaboración de los estados financieros adjuntos considerando que sus ingresos ordinarios provienen exclusivamente del contrato de arrendamiento resumido en la Nota I.4.

**2.3.3 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.**

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<b>Norma</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Fecha de aplicación inicial obligatoria</b>
NIF-16:	Enero del 2018	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIF-13:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, excepto los provenientes de la adopción inicial de NIIF-16, los cuales se muestran a continuación. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

**a) NIIF-16: Arrendamientos.**

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

• **Requerimientos para arrendatarios:**

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo". Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

• **Requerimientos para arrendadores:**

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

---

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del período que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que no ha concluido el proceso de implementación de NIIF-16. La Administración de la Compañía estima que los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 no serán significativos considerando los estados financieros en su conjunto.

La medición de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma será determinada cuando concluya el proceso de implementación de NIIF-16 y posteriormente reconocidas en los estados financieros emitidos al 1 de enero del 2019.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que mantiene vigente un contrato de arrendamiento en calidad de arrendadora.

**b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.**

En junio del 2017 se emitió la CNIIF-13: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias que proporcionaron una aclaración sobre cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Se permite su aplicación anticipada.

**c) Marco conceptual**

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020.

**d) NIIF-17: Contratos de seguros**

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional.

El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a períodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**2.3.4 Modificaciones a las NIIF publicadas:**

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria</u>
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo 2016 - 2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios. 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

**2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**2.5 Efectivo y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.6 Activos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los activos financieros fueron clasificados como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

• **Reconocimiento inicial y baja de activos financieros**

Los activos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convirtió en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfirieron de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

• **Medición inicial y posterior**

Los activos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

• **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que fueron medidos al costo amortizado fueron evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existió evidencias, la Compañía determinó el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existió evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no fueron significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estaban deteriorados incluyó: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor fue la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de los activos financieros se redujo directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se redujo a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituyó en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía consideró que una cuenta por cobrar comercial no fue recuperable, se dio de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

• **Activos financieros identificados:**

Al 31 de diciembre del 2017, todos los activos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

**INMOBILIARIA VILLALCEZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dicho activo. Luego de la medición inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros fueron determinados estableciendo la diferencia entre el importe en libros del instrumento financiero y el valor presente de los flujos futuros estimados de dicho activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

## **2.7 Pasivos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican en activos corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **• Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convirtió en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

### **• Clasificación de pasivos financieros**

La Compañía clasificó sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros.

La Administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **• Medición inicial y posterior**

Los pasivos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

### **• Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### **• Pasivos financieros identificados:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, todos los pasivos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados como medidos al costo amortizado.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los pasivos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable. Luego de la medición inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado

## **2.8 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

### **• Medición inicial:**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

### **• Medición posterior al reconocimiento inicial (a partir del 1 de enero del 2018)**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable establecido con base en estudios efectuados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Las variaciones del valor razonable de las propiedades de inversión son reconocidas en los resultados del periodo que se informa.

Las propiedades de inversión no se deprecian. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

### **• Medición posterior al reconocimiento inicial (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada, y, menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

### **• Depreciación (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fueron depreciadas considerando una tasa de depreciación del 3.17% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

### **• Disposición de propiedades de inversión**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**INMOBILIARIA VILLALCAZER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

**2.10 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

• **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

- **Retenciones en la fuente:** Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- **Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:
  - El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
  - El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
  - El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
  - El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
- **Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Primera cuota:** En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.
- **Segunda cuota:** En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.
- **Tercera cuota:** En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- **Impuesto a la renta causado:** El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2016 y 2017, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 28%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Determinación del pasivo por impuesto corriente:** Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.
- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año se constituye en crédito tributario para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. El anticipo se pagará en la forma y el plazo que establezca la Administración Tributaria.

**2.11 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

- **Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes**

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

- **Registro de los impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

## **2.12 Contratos de arrendamiento**

Los contratos de arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El contrato de arrendamiento mantenido por la Compañía fue clasificado como operativo.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos y gastos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

## **2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos fueron reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pudo otorgar.

**Ingresos por arrendamiento:** Los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento firmado por la Compañía son reconocidos mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Los términos y condiciones del contrato de arrendamiento se resumen en la Nota 1.4.

#### **2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **2.15 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### **2.16 Resultados acumulados**

- **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

- **Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

- **Reserva de capital**

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial resultados acumulados, subcuenta denominada reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **2.17 Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

**INMOBILIARIA VILHELCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con 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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- **Propiedades de inversión:** Como se describe en la Nota 2.8, la Compañía mide las propiedades de inversión a su valor razonable determinado con base en estudios efectuados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.
- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
<b>Activos financieros corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes	20,494.80	3,779.73
Deudoras comerciales	120,550.80	60,361.87
Otras cuentas por cobrar	16,983.60	218,531.62
<b>Total activos financieros</b>	<b>158,029.20</b>	<b>280,673.22</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>		
Acreedores	4,582.14	-
Otras cuentas por pagar	88,838.71	58,586.16
<b>Total pasivos financieros corrientes:</b>	<b>93,420.85</b>	<b>58,586.16</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>		
Partes relacionadas a largo plazo	125,587.01	493,533.89
<b>Total pasivos financieros no corrientes</b>	<b>125,587.01</b>	<b>493,533.89</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>219,007.86</b>	<b>552,120.05</b>
<b>Posición neta positiva de instrumentos financieros</b>	<b>-60,998.66</b>	<b>-271,446.83</b>
<b>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</b>	<b>84,588.35</b>	<b>222,087.06</b>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

## 5. **GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

### **Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los cánones de arrendamiento de inmuebles se basan en los términos y condiciones establecidos en el contrato resumido en la Nota 1.4 los cuales pueden ser modificados previo acuerdo firmado entre las partes.
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en este contrato son recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La situación financiera de la compañía Sociedad de Turismo Societur S.A. es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 contribuyeron significativamente para mantener la posición neta de instrumentos financieros mencionado en la Nota 4. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que el apoyo financiero recibido de partes relacionadas permitió no tener problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos. La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden a partidas clasificadas como corrientes.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía se encuentra buscando líneas de crédito en el sistema financiero ecuatoriano.

**Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 67.7% del activo total. El restante 32.3% de los activos de la Compañía son financiados con pasivos por impuestos diferidos, deudas con partes relacionadas a largo plazo, acreedores comerciales, otras cuentas por cobrar (préstamos recibidos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores) pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes periodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

**Valor razonable de los instrumentos financieros**

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$20,494.80 (2017: US\$3,779.73) que corresponden a depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero nacional.

**7. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>			
Cientes no relacionados locales	(1)	24,550.80	-
Cientes relacionados locales	(2)	-	60,361.87
Ingresos por facturar a clientes no relacionados	(1)	96,000.00	-
<u>Total deudores comerciales corrientes</u>		<u>120,550.80</u>	<u>60,361.87</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

(2) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 24.

• **Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:**

Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a los cánones de arrendamiento de los últimos 3 meses que se esperan recaudar durante el primer trimestre del siguiente periodo contable. También incluye ingresos devengados que se encuentran pendientes de facturar

• **Deterioro acumulado de deudores comerciales**

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica de la Compañía, la Administración estimó las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales aplicando el enfoque simplificado. Dichas pérdidas no fueron reconocidas en los estados financieros adjuntos considerando que corresponden a montos no significativos

Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

• **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

• **Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración de la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales.

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	21,006.28	23,368.09
Retenciones por anticipo de dividendos	48,181.74	33,731.83
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>69,188.02</b>	<b>57,099.92</b>

• **Movimientos de los activos por impuestos corrientes:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

**INMOBILIARIA VILLALCAZER S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	57,097.92	39,099.43
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	16,612.00	23,368.09
Impuesto a la renta por dividendos anticipados	48,181.74	33,731.83
<u>Subtotal</u>	<u>121,891.66</u>	<u>96,197.35</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(52,703.64)	(39,099.43)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>69,188.02</u>	<u>57,097.92</u>

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar y pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario de IVA en compras	304.37	-
Crédito tributario por retenciones de IVA	1,201.20	2,016.00
Otras cuentas por cobrar y pagos anticipados (1)	-	986,280.47
<u>Total pagos anticipados</u>	<u>1,506.57</u>	<u>988,296.47</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

**10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	1,363,450.98	1,366,286.99
Edificios, oficinas y locales comerciales	1,192,584.64	1,189,014.40
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>2,556,035.62</u>	<u>2,545,301.39</u>

• **Movimientos de las propiedades de inversión:**

Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	2,545,301.39	1,362,038.90
Adiciones a la revaluación (1)	10,734.23	1,206,668.25
Ventas y bajas, netas	-	0.00
Depreciación del año	-	-23,425.76
<u>Saldo final</u>	<u>2,556,035.62</u>	<u>2,545,301.39</u>

(1) Incluye los siguientes movimientos en el rubro propiedades de inversión:

- Incremento de US\$1,206,668.25 que fueron reconocidas con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Con esta revaluación, las propiedades de inversión fueron medidas a su valor razonable al 1 de enero del 2018 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1.)
- Incremento de US\$10,734.23 que fueron reconocidas con cargo a los resultados del período que se informa en la cuenta ingresos por plusvalía.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor razonable de las propiedades de inversión al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018 fueron establecidas con base en estudios efectuados por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**11. ACREEDORES COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran acreedores comerciales por el valor de US\$4,582.14 que corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios que serán consumidos durante el desarrollo normal de las operaciones de la empresa.

**12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Partes relacionadas	(1)	69,940.51	57,217.72
Otras cuentas por pagar a no relacionados		18,898.20	1,368.44
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>88,838.71</u>	<u>58,586.16</u>

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 24.

**13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

• **Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2015 a 2018 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$12,064.54 (2017: US\$14,086.65) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

• **Un resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente**

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	53,734.10	61,900.53
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	81,186.83	53,734.10
Subtotal	134,900.93	115,634.63
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(52,703.64)	(39,099.43)
Pagos efectuados en el año	(1,030.46)	(22,801.10)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>81,186.83</u>	<u>53,734.10</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio	215,639.94	120,829.64
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio		
Impuesto a la renta	84,172.41	83,103.62
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	299,712.35	203,933.46

• **Cálculo del pasivo por impuesto corriente - conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	299,712.35	203,933.46
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	-	4,721.32
(-) Incrementos de diferencias temporarias pasivas	(10,734.23)	-
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	903.43	6,281.62
Base imponible	289,881.55	214,936.40
Impuesto a la renta corriente	81,166.63	53,734.10
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>81,166.63</u>	<u>53,734.10</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>27.1%</u>	<u>26.3%</u>

• **Clasificación del gasto impuesto a la renta en el estado de resultados integrales**

<u>Conciliación:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente		81,166.63	53,734.10
Pasivos por impuestos diferidos - variación	Nota 16	3,005.58	(64,783.60)
Pasivos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta	Nota 16	-	91,147.54
<u>Impuesto a la renta del año</u>		<u>84,172.41</u>	<u>80,098.04</u>

• **Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

• **Estudio de precios de transferencia**

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2018 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

- **Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal y su Reglamento**

El 21 de agosto del 2018 se promulgó la Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2019 y en algunos casos desde agosto del 2018. Entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas. La exoneración del impuesto a la renta y su anticipo aplicará por un periodo de 8 años en las ciudades de Quito y Guayaquil, de 15 años en los cantones fronterizos y de 12 años en el resto de las ciudades del Ecuador. Este beneficio tributario requiere que los contribuyentes generen empleo.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, así como en los dividendos distribuidos por sociedades que realicen nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Ampliación de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto y se amplía el plazo de la exoneración del impuesto a la renta de 10 a 15 años. En el caso del sector turístico se aplica 5 años adicionales.
- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas - SRI para obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril del 2018. Remisión de obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Reconocimiento de los dividendos como ingresos exentos excepto si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador, y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Incremento de la tarifa de impuesto a la renta de sociedades con accionistas domiciliados en paraísos fiscales del 25% al 28% a partir del año fiscal 2019.
- Creación del impuesto al a renta único (mediante la aplicación de una tarifa progresiva) a la utilidad proveniente de la enajenación de derechos representativos de capital.
- Eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2019. Los anticipos pagados podrán ser devueltos a los contribuyentes en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor. Se elimina además la devolución del anticipo mínimo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE).

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Utilización del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Devolución de IVA en la exportación de servicios
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social
- Reducción gradual del Impuesto a la Salida de Divisas previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. Eliminación a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

- **Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y su Reglamento**

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y con fecha 24 de agosto del 2018, se promulgó el Reglamento respectivo. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

**Deducibilidad de gastos:**

- 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
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

**Tarifa del impuesto a la renta:**

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

**Anticipo del impuesto a la renta:**

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

**Otras reformas:**

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

**Otras reformas significativas:**

- **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; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- **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.
- **Negociación de acciones:** Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios
- **Medios de pago electrónicos:** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.
- **Transacciones inexistentes:** Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas - 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

**14. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por pagar	233.64	12,610.19
IVA en ventas por pagar	2,020.37	2,880.00
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>2,274.01</u>	<u>15,490.19</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran deudas con partes relacionadas a largo plazo por el valor de US\$125,387.01 (2017: US\$493,533.89) que corresponden a saldos pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

La Administración de la Compañía informa que estos valores por pagar no devengan costos financieros ni tienen plazos definidos de pago.

**16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$596,836.14 (2017: US\$596,836.14) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

• **Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:**

Los movimientos del año 2018 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF	2,130,109.16	10,734.25	-	2,130,843.33
Total diferencias temporarias pasivas	2,130,109.16	10,734.25	-	2,130,843.33
<b>Pasivos por impuestos diferidos determinados</b>	<b>393,630.56</b>	<b>2,006.88</b>	<b>-</b>	<b>395,637.44</b>
Tasa promedio de impuesto a la renta	28.0%			28.0%

• **Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:**

Los movimientos del año 2017 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2017			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF (1)	\$18,142.33	1,206,688.25	(4,781.32)	2,130,049.16
Total diferencias temporarias pasivas	\$18,142.33	1,206,688.25	(4,781.32)	2,130,049.16
<b>Pasivos por impuestos diferidos determinados</b>	<b>201,991.29</b>	<b>801,872.09</b>	<b>(1,183.33)</b>	<b>599,680.05</b>
Ajuste por cambio de tasa				\$1,147.84
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>				<b>599,630.38</b>
Tasa promedio de impuesto a la renta	28.0%			28.0%

(1) El incremento de las diferencias temporarias pasivas durante el año 2017 por el valor de US\$1,206,688.25 corresponden a los efectos provenientes del cambio en la política de medición de las propiedades de inversión mencionada en la Nota 2.3.1.

(2) El saldo inicial de los pasivos por impuestos diferidos incluye un incremento de US\$365,275.33 que corresponde al impuesto a la renta calculado sobre la revaluación de las propiedades de inversión mencionado en el numeral (1) anterior y al efecto del cambio en la tarifa del impuesto a la renta aplicable para el año 2018. Este incremento de los pasivos por impuestos diferidos fue reconocido con crédito a la cuenta patrimonial resultados acumulados

**17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$800.00 que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**18. RESERVAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran reservas por un valor de US\$400.00 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.15.

**19. RESULTADOS ACUMULADOS**

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades acumulados	237,021.01	1,099,486.06
(-) Pérdidas acumuladas	(12,160.99)	(12,160.99)
Adopción de las NIIF por primera vez	1,412,825.76	1,412,825.76
Reserva de capital	31,227.85	31,227.85
Utilidad neta del año	215,539.94	123,835.42
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>1,884,453.57</u>	<u>2,655,194.10</u>

• **Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Resultados acumulados iniciales:</b>		
Utilidades acumuladas	1,223,301.48	258,053.14
Pérdidas acumuladas	(12,160.99)	(12,160.99)
<b>Total resultados acumulados iniciales:</b>	<b>1,211,140.49</b>	<b>245,892.15</b>
<b>Movimientos:</b>		
(+/-) Cambio en política de medición de las propiedades de inversión	<b>Nota 2.3.1</b>	841,412.92
(+/-) Ajustes aplicación inicial de NIIF-9	<b>Nota 1.5</b>	(886,280.47)
<b>Resultados del periodo que se informa</b>		
(+) Utilidad neta del año	215,539.94	123,835.42
<b>Resultados acumulados finales:</b>		
Utilidades acumuladas	452,660.95	1,223,301.48
Pérdidas acumuladas	(12,160.99)	(12,160.99)
<b>Total resultados acumulados finales:</b>	<b>440,399.96</b>	<b>1,211,140.49</b>

Durante los años 2018 y 2017, la Junta General de Accionistas decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

**20. INGRESOS ORDINARIOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros de la Compañía muestran ingresos ordinarios por el valor de US\$307,650.00 (2017: US\$290,000.00) correspondientes a ingresos por arrendamiento de inmuebles mencionados en la Nota 1.4

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**21. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	4,456.45	1,200.00
Suministros y materiales	43.00	52.00
Mantenimiento y reparación	6,714.81	4,905.00
Seguros y reaseguros	1,894.05	5,197.44
Impuestos, contribuciones y otros	140.78	2,874.84
Depreciación de activos	-	23,425.76
Otros menores	4,605.20	-
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>17,854.09</u>	<u>37,655.04</u>

**22. MOVIMIENTO FINANCIERO**

Un resumen de movimiento financiero se muestra a continuación:

<u>Composición del movimiento financiero:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos financieros:	-	16,304.55
Gastos financieros	(817.79)	(64,716.06)
<u>Total ingresos financieros</u>	<u>(817.79)</u>	<u>(48,411.50)</u>

(1) Hasta el 31 de diciembre del 2017, este rubro incluye gastos financieros implícitos provenientes de las deudas a corto y largo plazo mantenidas con partes relacionadas. Ver comentarios adicionales en la Nota 15.

**23. OTROS INGRESOS Y EGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran otros ingresos y egresos netos por el valor de US\$10,734.23 correspondientes a ingresos individualmente no significativos

**24. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activas	18,983.80	142,927.31
Pasivas	69,940.51	-
De ingresos	120,000.00	288,000.00
De gastos	-	57,923.36
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>208,904.11</u>	<u>488,850.67</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestamos efectuados a:</u>			
Inmobiliaria Civil Semirasa S.A.	Filial	12,963.60	-
Inmobiliaria Geniart S.A.	Filial	4,000.00	-
Anticipo de dividendos	Ex accionis	-	134,927.31
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	Ex filial	-	8,000.00
<u>Total operaciones activas</u>		<u>16,963.60</u>	<u>142,927.31</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Inmobiliaria Civil Semirasa S.A.	Filial	69,940.51	-
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>69,940.51</u>	<u>-</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestación de servicios</u>			
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	Ex filial	120,000.00	288,000.00
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>120,000.00</u>	<u>288,000.00</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas - egresos

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Intereses implícitos</u>			
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	Ex filial	-	57,923.36
<u>Total operaciones de egresos</u>		<u>-</u>	<u>57,923.36</u>

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

➤ Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	-	60,361.87
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>-</u>	<u>60,361.87</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

➤ Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Geniart S.A.	4,000.00	-
Inmobiliaria Civil Semirasa C.A.	12,983.60	-
Sociedad de Turismo Sodenur S.A.	-	216,531.62
<b>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</b>	<b>16,983.60</b>	<b>216,531.62</b>

➤ Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Civil y Comercial Semirasa S.A.	69,940.51	-
Francisco Pinto y Herve Wessendorf (accionistas)	-	57,217.72
<b>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</b>	<b>69,940.51</b>	<b>57,217.72</b>

➤ Incluidas en el rubro deudas con partes relacionadas no corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Francisco Pinto y Herve Wessendorf (accionistas)	125,587.01	493,533.89
<b>Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo</b>	<b>125,587.01</b>	<b>493,533.89</b>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**25. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de octubre del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**26. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de octubre del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Francisco Pinto Cordovez  
Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Daniel Pérez  
Contador general

\*\*\*