

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **CONTENIDO:**

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
- Políticas y Notas a los Estados Financieros

**Estados Financieros, por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
Con el Informe de Auditoría.**



**Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.**

### **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

#### **Opinión sin salvedades.**

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### **Fundamentos de la opinión sin salvedades.**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros.**

4. La Administración de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno establecido por la Administración y que considera como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas para considerarlas como tal, utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar a **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.** o de interrumpir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
6. La Administración de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**, es responsable de la verificación del proceso de información financiera.



### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

7. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Anexo 1 al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.**

8. Nuestra opinión adicional, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emitirá por separado.

*Asesores Asociados Equitycorp.*

**Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.**  
**RNAE No. 828**

**Richar Simbaña Salinas - Socio**

**Quito D.M., 22 de Mayo de 2017**



## **Anexo 1 al Informe de los Auditores Independientes.**

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo nuestra auditoría incluye:

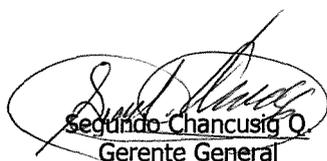
- Identificamos y valoramos los riesgos significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que respondan a estos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultado de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtuvimos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiadas en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración (Gobierno Corporativo), del principio contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo), determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos claves de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

# INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

## Estados de Situación Financiera Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2016	31.12.2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Activos financieros:			
Cuentas por cobrar	4	25,000	-
Activos por impuestos corrientes	5	4,941	-
<b>Total activos corrientes</b>		29,941	-
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades	6	4,647,161	1,211,763
<b>Total activos no corrientes</b>		4,647,161	1,211,763
<b>Total activos</b>		4,677,102	1,211,763
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar	7	1,180,062	1,173,366
Impuesto a la renta	8	5,054	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		1,185,116	1,173,366
<b>Total pasivos</b>		1,185,116	1,173,366
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	9	2,500	2,500
Aporte para futura capitalización	10	50,000	50,000
Reserva legal	11	976	976
Reserva de capital	12	1,160	1,160
Superávit de revaluación	13	3,435,725	-
Utilidades retenidas	14	1,625	(16,239)
<b>Total patrimonio</b>		3,491,986	38,397
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		4,677,102	1,211,763

  
Segundo Chancusig O.  
Gerente General

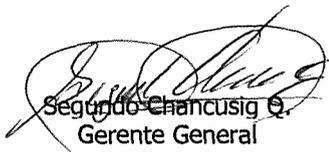
  
Renato Villarreal Bustos  
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 16 forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ingresos de actividades ordinarias:</b>			
Ingresos por prestación de servicios	4	25,000	-
Gastos de administración	15	(2,081)	(8,427)
<b>Utilidad (pérdida) en operación</b>		<b>22,919</b>	<b>(8,427)</b>
<b>Otros (gastos):</b>			
Gastos financieros		(1)	(1)
		(1)	(1)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta</b>		<b>22,918</b>	<b>(8,428)</b>
Impuesto a la renta	8	5,054	-
<b>Resultado neto integral</b>		<b>17,864</b>	<b>(8,428)</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta por acción</b>		<b>7.15</b>	<b>(3.37)</b>
<b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b>		<b>2,500</b>	<b>2,500</b>

  
 Segundo Chancusig S.  
 Gerente General

  
 Renato Villarreal Bustos  
 Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 16 forman parte integral de estos estados financieros.**

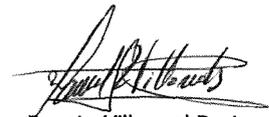
**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio  
Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total cambios en el patrimonio
<b>Saldo inicial periodo anterior</b>							
<b>01.01.2015</b>	2,500	-	976	1,160	-	(3,342)	1,294
Aporte para futura capitalización	-	50,000	-	-	-	-	50,000
Ajustes	-	-	-	-	-	(4,469)	(4,469)
Resultado integral total	-	-	-	-	-	(8,428)	(8,428)
<b>Saldo final periodo anterior</b>							
<b>31.12.2015</b>	2,500	50,000	976	1,160	-	(16,239)	38,397
<b>Saldo inicial periodo actual</b>							
<b>01.01.2016</b>	2,500	50,000	976	1,160	-	(16,239)	38,397
Superávit por revaluación de terrenos y edificios	-	-	-	-	3,435,725	-	3,435,725
Resultado integral total	-	-	-	-	-	17,864	17,864
<b>Saldo final periodo actual</b>							
<b>31.12.2016</b>	2,500	50,000	976	1,160	3,435,725	1,625	3,491,986

  
 Segundo Chancúsigo  
 Gerente General

  
 Renato Villarreal Bustos  
 Contador General

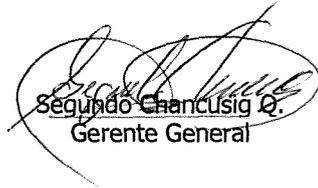
**Las notas adjuntas de los números 1 al 16 forman parte integral de estos estados financieros.**

# INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	-	-
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>	-	-
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>	-	-
(Disminución) neto de efectivo	-	-
Ajuste	-	(265)
Efectivo al inicio del año	-	-
<b>Efectivo al final del año</b>	-	<b>(265)</b>

  
Segundo Chancúsig Q.  
Gerente General

  
Renato Villarreal Bustos  
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 16 forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

### Conciliación del Resultado Integral Total con el Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

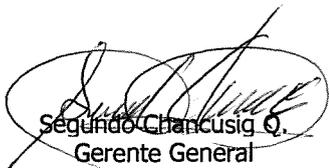
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

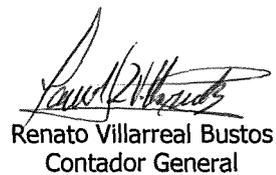
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Resultado integral total</b>	17,864	(8,428)
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciación	327	327
Provisión de impuesto a la renta	5,054	-
Ingresos por facturarse	(25,000)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento en cuentas por pagar	1,755	8,101
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	-	-

#### **ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSO DE EFECTIVO**

En el año 2016 la Compañía procedió a realizar el reavalúo de terrenos por US\$3,083,110 y edificios por US\$352,615, esto es incrementando las cuentas de propiedades y superávit de valuación en US\$3,435,725.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía realizó el aporte de futura capitalización por US\$50,000, con aporte de accionista - cuentas por pagar.

  
Segundo Chancusig Q.  
Gerente General

  
Renato Villarreal Bustos  
Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 16 forman parte integral de estos estados financieros.**

# **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **1. Objeto de la Compañía.**

La Compañía fue constituida el 28 de noviembre de 1996 e inscrita en el Registro mercantil en noviembre de 1996 en la ciudad de Quito – Ecuador. Su objeto social principal es:

- La compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía por el año 2015, no ha generado ingresos por su actividad ordinaria; sin embargo en lo referente a los aspectos tributarios y a entes de control ha cumplido.

### **2. Bases de presentación y preparación de los estados financieros y principales criterios contables Aplicados.**

#### **2.1 Bases de preparación de los estados financieros.**

Los presentes Estados Financieros, se encuentran preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

#### **2.2 Periodo contable.**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estado de Situación Financiera: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados de Cambios en el Patrimonio por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### **2.3 Monedas de presentación y moneda funcional.**

Los registros contables y los estados financieros de la Compañía, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Inmobiliaria Vermutsa S.A., son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

#### **2.4 Base de medición.**

Los estados financieros de Inmobiliaria Vermutsa S.A., se registran sobre la base del devengado.

#### **2.5 Uso de estimaciones y supuestos.**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

# **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### **2.6 Activos financieros.**

Se presentan sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

#### **2.6.1 Cuentas por cobrar clientes.**

Los activos financieros dentro del estado de situación financiera se incluyen en los rubros efectivo y cuentas por cobrar mantenidos al vencimiento dentro del alcance de NIC 32.

Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo con efecto en patrimonio, créditos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, o como derivados designados como instrumentos mantenidos como una cobertura efectiva, según corresponda.

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados se reconocen por su valor razonable.

### **2.7 Propiedades.**

Los edificios y terrenos se presentan al valor razonable resultante del avalúo practicado en el año 2016, de acuerdo a política establecida en años anteriores. El avalúo fue realizado por un perito independiente Consultores AT&S, registro SBS PA-2002-098 y SC-RNP-238. Este ajuste, fue registrado, como un mayor valor de los activos, con la contrapartida en la cuenta de "Superávit de revaluación" incluida en el patrimonio.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

### **2.8 Depreciación.**

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración.

# INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

---

### 2.8.1 Método de depreciación.

El costo o valor revaluado de propiedades se deprecia utilizando el método de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la Compañía, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

Los terrenos no son depreciados.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Activo	Años	Tasa
Edificios	20	5%

### 2.8.2 Deterioro del valor de los activos.

Las NIIF(s) requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. Para la Compañía el valor de uso es el apropiado; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genere entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

Es política de la Compañía no efectuar pérdidas por deterioro, debido a que la Administración de la Compañía ha determinado que no existe indicadores de deterioro significativo.

### 2.9 Impuesto a la renta corriente.

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

# **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **2.9.1 Impuesto a la renta corriente.**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes será del 22% para el año 2016 y 2015, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **2.10 Pasivos financieros.**

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, y,
- Cuentas por pagar.

La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, es decir cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos inicialmente su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro, en los casos aplicables.

### **2.11 Cuentas por pagar, corrientes.**

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por pagar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por pagar son pasivos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por pagar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos pasivos son considerados como corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por pagar son consideradas como pasivos no corrientes.

### **2.12 Cuentas por pagar.**

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Son obligaciones de pago principalmente por los servicios adquiridos a proveedores y entidades de control, en el curso normal de la actividad del negocio. Se reconocen a su valor nominal que el equivalente a su costo amortizado, puesto que son pago que se realizan en el corto plazo.

#### **Bajas de pasivos financieros.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

#### **2.13 Costos y gastos.**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.14 Estado de flujos de efectivo.**

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **2.15 Pérdida por acción.**

Según la NIC 33 Ganancias por Acción, las ganancias por acción básicas se calcularán dividiendo el resultado del periodo atribuible a las tenedoras de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora (el numerador) entre el periodo ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el periodo.

#### **2.16 Cambios de políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2015.

### **3. Segmento operativo.**

**Inmobiliaria Vermutsa S. A.**, se dedica a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía gestiona su operación y presenta la información en los estados financieros sobre la base de un único segmento operativo.

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**4. Cuentas por cobrar.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre de cada periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Técnica General de Construcciones		
S. A. (1)	24,999	-
	24,999	-

(1) Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía procedió a registrar los ingresos por concepto de alquiler de la oficina piso 16 torre 1492 por los meses de enero a mayo de 2016; mediante la factura 001-001-0000021, emitida con fecha 18 de abril de 2017 y de la factura 001-001-0000020, emitida con fecha 18 de abril de 2017 por alquiler de la oficina piso 16 torre 1492 de los meses de junio a diciembre de 2016 por \$10,416.65 y \$14,583.31 respectivamente.

**5. Activos por impuestos corrientes.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre de cada periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Anticipo impuesto a la renta	4,941	
	4,941	-

**6. Propiedades.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre de cada periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Terrenos	4,293,687	1,210,577
Edificios	359,149	6,534
	4,652,836	1,217,111
Menos depreciación acumulada	4,675	5,348
	4,647,161	1,211,763

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre de cada periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Costo ajustado:</b>		
Saldo al inicio de cada periodo	1,217,111	1,217,111
Revaluación (13)	3,435,725	-
Saldo al final de cada periodo	4,652,836	1,217,111

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Depreciación ajustada:</b>		
Saldo al inicio de cada periodo	5,348	5,021
Gasto del año	327	327
<hr/>		
Saldo al final de cada periodo	5,675	5,348

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no ha reconocido pérdidas por deterioro, debido a que la Administración de la Compañía ha determinado que no existen indicadores de deterioro significativo.

**7. Cuentas por pagar.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre de cada periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Proveedores	-	6,000
Sueldos y salarios	-	686
Participación trabajadores	-	225
Técnica General de Construcciones S. A. (1)	6,696	-
Ing. Teodoro Calle (1)	1,173,366	1,226,122
<hr/>		
	1,180,062	1,233,033

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene una deuda con sus partes relacionadas, sin que exista fechas de vencimiento o tasas de interés.

**8. Pasivo por impuestos corrientes.**

**8.1 Impuesto a la renta.**

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha sido aplicando la tasa del 22%, respectivamente, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta fue preparada por la Compañía considerando la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a las operaciones.

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Utilidad (pérdida) según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	22,918	(8,428)
<hr/>		
Base para la participación a trabajadores	22,918	(8,428)

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Utilidad (pérdida) después de participación a empleados	22,918	(8,428)
Más gastos no deducibles	54	27
<b>Base imponible</b>	<b>22,972</b>	<b>8,401</b>
Impuesto a la renta afectado por el 22%	5,054	-

**9. Capital social.**

Está constituida al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por 2.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 de los Estados Unidos de América cada una.

**10. Aporte para futura capitalización.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a aportes efectuados por accionista, para futuras capitalizaciones.

**11. Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**12. Reserva de capital.**

Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

**13. Superávit por revaluación.**

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al proceso de revaluación de terrenos y edificios por US\$3,435,725. **(Nota 6)**

Saldo que solo se podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF(s) así como los de la mediación posterior, no podrán ser capitalizados.

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

**14. Utilidades retenidas.**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

**15. Gastos de Administración.**

La composición del saldo de estas cuentas al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Depreciación	(327)	(327)
Intereses y multas	(53)	(27)
Impuestos y contribuciones	-	(1,010)
Gastos impuesto predial	(1,566)	(1,566)
Otros	(135)	(5,497)
	<b>(2,081)</b>	<b>(8,427)</b>

**16. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este informe 22 de mayo de 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---