

INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS S.A.

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

1. OPERACIONES

La Compañía “ INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS S.A. “ fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Quito, el 20 de junio de 1997 , inscrita en la Notaría primera del Cantón Quito, siendo su objeto principal a) la adquisición, edificación, construcción, subarrendamiento, anticresis, venta, permuta y comercialización de bienes inmuebles b) la importación, compra venta , comercialización ,distribución y exportación de toda clase de equipos, bienes, muebles y productos c) la importación, la fabricación , la compra venta, la exportación, la comercialización y la distribución de toda clase de bienes muebles y artefactos para la oficina y el hogar; electrodomésticos ; equipos y máquinas de oficina, equipos de computación y software, vehículos, equipos motores , máquinas y maquinarias en general; acoplados, motores , motocicletas y lanchas ; combustibles , aceites, lubricantes, cámaras y neumáticos para automotores; herramientas, piezas, repuestos y accesorios para vehículos, equipos y maquinarias, productos químicos y agropecuarios ; equipos de seguridad y protección industrial ; insumos y materia primas; productos de madera , de metal, de cerámica, de vidrio, de cristal y de plástico, ropa, prendas de vestir, telas, hilo, calzado; productos agrícolas e industriales; materiales de construcción y productos químicos ; d) La construcción equipamiento y explotación de hoteles, hosterías y centros turísticos ; e) La realización de actividades agrícolas , ganaderas, avícolas, piscícolas, y de pesca: f) La prestación de servicios de mecánica automotriz g) La prestación de servicios de asesoría en administración , comercial y en el manejo y dirección de empresas ; y h) La selección y contratación de personal.

El plazo de duración de la compañía será el de cincuenta años contados a partir de la fecha de su Inscripción en el Registro Mercantil, plazo que podrá ampliarse o reducirse a voluntad de la Junta General de Accionistas

El capital autorizado de la compañía es de trescientos treinta y seis millones de sucres. El capital suscrito será de ciento sesenta y ocho millones de sucres. Este último estará representado por ciento sesenta y ocho mil acciones nominativas y ordinarias de un mil sucres cada una numeradas de cero uno al ciento sesenta y ocho mil.

El 20 de junio de 1997 la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 97.1.1.1.1480 se aprueba la escisión de ECUADORIAN MOTORCYCLE COMPANY C.A. TECNICYCLO, y la creación de INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEZX S.A. con domicilio en Quito en los términos constantes en la respectiva Escritura.

El 8 de Agosto del año 2001 de protocoliza en la Notaría Séptima del Cantón Quito la Escritura de conversión, la elevación del importe de acciones y reforma de Estatutos Sociales de INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A.

La elevación es de cuatro centavos de dólar cada una al valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada acción, lo que tenemos un capital social a nombre de Carlos Alberto del Hierro C. de Seis mil setecientos veinte dólares de Estados Unidos (U.S.\$ 6,720,00), y de esta manera se reforma el capital autorizado de la compañía en trece mil cuatrocientos cuarenta dólares de Estados Unidos de América.

2.- POLITICAS CONTABLES

- 2.1 **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de “INMOBILIARIA VIVIENDAS EXCLUSIVAS INVIEX S.A.. “. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).
- 2.2 **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre la base del costo histórico y sus estados contables son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense) .
- 2.3 **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo . Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 **Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El reconocimiento inicial, es a valor razonable.
 - 2.4.1 **Baja de cuentas por cobrar** - Una cuenta por cobrar se da de baja únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo relativos.
- 2.5 **Servicios y Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Una cuenta por pagar se da de baja si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.
- 2.5 **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, es probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.6 Participación de Trabajadores** .- Se reconoce un pasivo y el gasto correspondiente por la participación de los trabajadores en las ganancias. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de acuerdo con disposiciones legales.
- 2.7 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que se pueda otorgar. Son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:
- a) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes,
 - b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
 - c) El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad,
 - d) Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
 - e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.
- 2.8 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.
- 2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.9.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporales o temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que se disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporales deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
- Se compensan activos y pasivos por impuestos diferidos sí, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, y se tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.
- 2.10 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 se 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.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde exclusivamente al saldo de efectivo en cuenta corriente en un banco local, y las cajas, si hubiera. El saldo de este rubro incluye a las siguiente cuenta:

	(en US.\$)
Banco Pichincha	<u>1.218.80</u>
SUMAN	1.218.80

4. CUENTAS POR COBRAR

Considera anticipos entregados al Ing. Alberto del Hierro, socio Accionista , el valor de este rubro asciende al 31 de diciembre del 2017 a U.S.\$ 224. 074,66.

5. *ACTIVO FIJO*

Considera Los terrenos, edificios, vehículos, de la compañía registrados en dólares de Estados Unidos, para uso de la administración , prestación del servicio o para arrendar a terceros . En cuanto a la política monetaria se evalúa un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa u expectativa de uso.

Adicionalmente se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando se aplique.

Las ganancias o pérdidas por venta o retiro de los mismos y las reparaciones y mantenimientos se consideran en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras o reparaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de estos activos están registrados considerando valores dolarizados, en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

La depreciación de estos activos se registran teniendo en cuenta los valores de compra, sobre la base del método de línea recta considerando como se ha dicho la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscilan entre 5 y 10 años, excepto los Inmuebles que se han calculado para 20 años.

6.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se registra el valor de garantía de Cinescal desde el año 2016.

7.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR.-.

Esta cuenta considera el pago a realizar por participación a Trabajadores por el monto de U.S. \$ 4.789,32 y la provisión del décimo tercer y décimo cuarto sueldo que asciende a U.S. \$ 183,60.

8.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Compañías Art. 339 de la utilidad neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10 % para formar la Reserva Legal hasta que alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito y Pagado.

Dicha reserva no es disponible para el pago de Dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Para el año 2017 en vista de que el valor de la Reserva supera el 50% del Capital Suscrito y pagado no se registra en el año 2017 ningún valor al resecto.

12- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión de Impuesto a la Renta se calcula utilizando la tasa de impuesto del 22% aplicables a las utilidades gravables del período terminado al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario.

12 .-EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.