

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Socios de
CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM** al 31 de diciembre de 2017, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

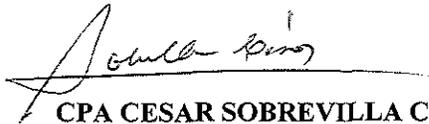
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una

incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 28 de marzo de 2018

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.310.049	3.615.433
Activos financieros	7	2.903.435	15.080.344
Inventarios	8 y 13	8.847.094	8.636.813
Activo por impuesto corriente		89	8
Pagos anticipados	9	23.966	14.747
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>13.084.633</u>	<u>27.347.346</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	296.718	429.160
Activo financiero no corriente	11	14.563.404	4.051.380
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>14.860.122</u>	<u>4.480.540</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>27.944.755</u>	<u>31.827.886</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	5.713.049	9.433.689
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	5.182.025	4.934.191
Valores emitidos	14	-	504.500
Pasivo por impuesto corriente	15	304.939	1.084.340
Beneficios a los empleados	16	626.981	1.291.591
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>11.826.993</u>	<u>17.248.312</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	13	5.228.383	4.665.700
Beneficios a empleados	16	977.170	785.574
Anticipos de clientes	17	3.158.607	173.470
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>9.364.161</u>	<u>5.624.744</u>
TOTAL PASIVOS		<u>21.191.154</u>	<u>22.873.056</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	800	800
Reservas	19	4.631.126	3.562.561
Resultados acumulados	20	2.479.924	5.580.025
Otro resultado integral	16	(358.248)	(188.556)
TOTAL PATRIMONIO		<u>6.753.602</u>	<u>8.954.830</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>27.944.755</u>	<u>31.827.886</u>

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

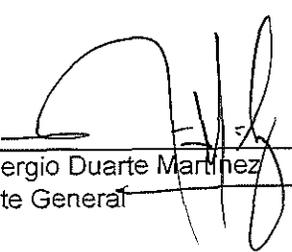
CPA. María Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		13.856.895	28.969.452
Intereses ganados		806.370	744.900
Otros		553.129	510.155
		<u>15.216.394</u>	<u>30.224.508</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		6.915.560	17.259.479
Gastos de ventas y administrativos		4.204.134	5.278.403
Gastos financieros		1.174.028	606.661
	22	<u>12.293.721</u>	<u>23.144.542</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.922.673	7.079.965
Participación trabajadores	16	438.401	1.061.995
Impuesto a la renta	15	<u>574.212</u>	<u>1.387.244</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1.910.060</u>	<u>4.630.726</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos	16	<u>(169.692)</u>	<u>(80.296)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1.740.368</u>	<u>4.550.430</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

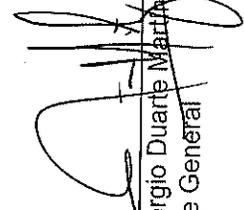

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2016	25	800	1.700.000	400	-	7.844.903	(220.124)	9.325.979
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	3.562.161	(3.562.161)	-	-
Transferencia a pasivo	19	-	(1.700.000)	-	-	-	-	(1.700.000)
Distribución de dividendos	20	-	-	-	-	(3.333.443)	-	(3.333.443)
Total resultado integral		-	-	-	-	4.630.726	31.566	4.662.292
Saldos al 31 de diciembre de 2016	20	800	-	400	3.562.161	5.580.025	(188.557)	8.954.828
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	1.068.565	(1.068.565)	-	-
Distribución de dividendos	20	-	-	-	-	(3.941.597)	-	(3.941.597)
Total resultado integral		-	-	-	-	1.910.060	(169.692)	1.740.368
Saldos al 31 de diciembre de 2017	20	800	-	400	4.630.726	2.479.924	(358.248)	6.753.600

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

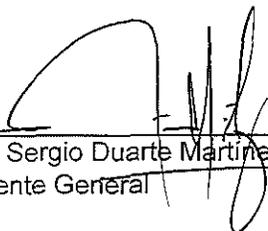

CPA. Karla Gurrumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		17.415.878	26.237.371
Otros cobros por actividades de operación		1.322.665	1.113.650
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(9.029.680)	(15.568.473)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.795.105)	(3.080.972)
Intereses pagados		(1.125.355)	(569.061)
Impuesto a la renta	15	(1.329.253)	(1.167.118)
Otros pagos por actividades de operación		(2.409.338)	(2.613.611)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>2.049.812</u>	<u>4.351.786</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(20.345)	(6.048)
Adquisición de acciones de compañías	11	-	(3)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	24	(903.500)	(7.485.000)
Pagos de préstamos de partes relacionadas	24	4.562.587	1.929.175
Aporte para futura capitalización en otras compañías	11	(3.436.854)	(801.000)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>201.888</u>	<u>(6.362.876)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	2.000.000	12.000.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(1.238.155)	(4.373.555)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(504.500)	(1.279.208)
Devolución de aportes para futura capitalización		-	(1.700.000)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	24	1.900.000	2.100.000
Pagos de préstamos a partes relacionadas	24	(1.272.833)	(2.143.498)
Pago de dividendos		(5.441.596)	-
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		<u>(4.557.085)</u>	<u>4.603.739</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(2.305.384)	2.592.649
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		3.615.433	1.022.784
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO		<u>1.310.049</u>	<u>3.615.433</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Total resultado integral		1.740.368	4.550.430
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	16	438.401	1.061.995
Impuesto a la renta	15	574.212	1.387.244
Depreciación	10	131.447	232.920
Venta de PPE	10	21.340	22.776
Provisión jubilación patronal y desahucio	16	191.596	140.870
Provisión de intereses		48.673	37.600
		<u>3.146.037</u>	<u>7.433.834</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		1.287.293	1.383.475
(Aumento) disminución en inventarios		(210.282)	2.568.303
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(81)	224
Disminución en otros activos corrientes		146.140	1.444.943
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(2.598.008)	(2.376.638)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.103.012)	(1.315.175)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.353.613)	(1.217.955)
Aumento (disminución) en ingresos diferidos		2.735.337	(3.569.225)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>2.049.812</u>	<u>4.351.786</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Samborondón Cia.Ltda. Corsam. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa Club" ubicado en el km. 12,5 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 180 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas y un área comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de marzo de 2018.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.6.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.8 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.9 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.10 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.11 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.11.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 establece 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.

2.11.2. Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.12 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios

independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del periodo.

2.13 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.14 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos, bonificaciones e impuesto al valor agregado.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.15 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el periodo en que se conocen.

2.16 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 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.

2.17 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.

CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

Mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión para obligaciones por beneficios a los empleados:

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza la tasa de descuento, la tasa de rotación y mortalidad al final de cada año.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total deuda con terceros	16.123.457	19.538.079
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>1.310.049</u>	<u>3.615.433</u>
Deuda neta	14.813.408	15.922.646
Total patrimonio neto	<u>6.753.602</u>	<u>8.954.830</u>
Capital total	21.567.010	24.877.476
Ratio de apalancamiento	68,68%	64.00%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2017		Al 31 de diciembre del 2016	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.310.049	-	3.615.433	-
Cuentas por cobrar a clientes	332.115	-	511.174	-
Partes relacionadas	738.347	10.325.546	12.025.587	3.250.376
Otras cuentas por cobrar	1.084.995	-	1.640.247	-
Inversiones en acciones	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Total activos financieros	<u>3.465.506</u>	<u>10.325.550</u>	<u>17.792.441</u>	<u>3.250.380</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.908.194	-	8.122.545	-
Obligaciones con instituciones financieras	5.182.025	5.228.383	4.934.190	4.665.700
Valores emitidos	-	-	504.500	-
Partes relacionadas	2.804.855	-	1.311.144	-
Otros pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>10.895.074</u>	<u>5.228.383</u>	<u>14.872.379</u>	<u>4.665.700</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que 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 AL EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	14.009	95.255
Depósitos en bancos	1.280.747	3.504.956
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2018 e interés de 5,25% (abril de 2017 e interés de 5,25% en 2016)	15.293	15.222
	<u>1.310.049</u>	<u>3.615.433</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar clientes		
Clientes	332.115	511.174
Partes relacionados (Nota 23)	738.347	12.025.587
Terceros	1.069.822	1.521.447
Empleados	15.173	26.859
Accionistas	-	91.941
Anticipos a proveedores	747.978	903.337
	<u>2.903.435</u>	<u>15.080.344</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones	8.381.819	8.068.502
Materiales para la construcción	445.152	548.298
Suministros y materiales	20.123	20.013
	<u>8.847.094</u>	<u>8.636.813</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	24.117.806	23.440.253
Urbanismo	74.546.959	71.765.933
Edificación	118.239.774	116.789.234
Equipamiento	42.909.704	41.977.955
Licencias y permisos	3.522.624	3.339.785
Otros costos	24.276.136	23.093.381
Costos liquidados	(279.231.185)	(272.338.039)
	<u>8.381.819</u>	<u>8.068.502</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	23.266	14.747
Arriendos	700	-
	<u>23.966</u>	<u>14.747</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-16	Adiciones	Retiros	12-31-17
Muebles y enseres	476.662	942	(1.977)	475.627
Maquinaria y equipo	151.643	-	(28.860)	122.783
Equipo de computación y software	1.206.484	4.403	-	1.210.887
Vehículos	440.305	15.000	(26.792)	428.513
Otros	79.197	-	-	79.197
	<u>2.354.292</u>	<u>20.345</u>	<u>(57.629)</u>	<u>2.317.008</u>
Depreciación acumulada	(1.925.132)	(131.447)	36.289	(2.020.290)
	<u>429.160</u>	<u>(111.102)</u>	<u>(21.340)</u>	<u>296.718</u>

	1-1-16	Adiciones	Retiros	12-31-16
Muebles y enseres	476.103	559	-	476.662
Maquinaria y equipo	223.261	275	(71.893)	151.643
Equipo de computación y software	1.207.571	5.214	(6.301)	1.206.484
Vehículos	475.178	-	(34.873)	440.305
Otros	95.958	-	(16.761)	79.197
	<u>2.478.072</u>	<u>6.048</u>	<u>(129.828)</u>	<u>2.354.292</u>
Depreciación acumulada	(1.799.265)	(233.982)	108.115	(1.925.132)
	<u>678.807</u>	<u>(227.934)</u>	<u>(21.713)</u>	<u>429.160</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2017	2016
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	10.325.546	3.250.376
Inversiones en acciones	4	4
Otras (aportes para futura capitalización)		
Dismedsa Cia.Ltda.	3.361.854	-
Sunpop S.A.	800.000	800.000
Paintballecu S.A.	75.000	-
Salapaz S.A.	1.000	1.000
	<u>14.563.404</u>	<u>4.051.380</u>

	Valor Costo	% de Participación
Dismedsa Cia.Ltda.	0,04	0,00001
Amabatia S.A.	1,00	0,12500
Masterresidencia S.A.	1,00	0,12500
Comasterizada S.A.	1,00	0,12500
Mastercommer S.A.	1,00	0,12500
	<u>4,04</u>	

12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores		
No relacionados		2.841.075
Relacionados (Nota 23)	1.483.961	617.417
Clientes	350.439	1.355.380
Cuotas de reservación de viviendas	11.935	261.735
Fondos de garantía de proveedores	155.615	164.172
Partes relacionadas (Nota 23)	1.320.894	693.727
Dividendos por pagar	1.833.443	3.333.443
Otras	556.762	166.740
	<u>5.713.049</u>	<u>9.433.689</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos Locales:		
Guayaquil (1)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta enero de 2020 e interés promedio de 8,95%. (noviembre de 2019 e interés promedio de 8,95% en 2016).	8.571.735	9.567.666
Internacional		
Préstamo con vencimiento en octubre de 2021 e interés del 7,50%.	1.790.000	-
Intereses por pagar	48.673	32.224
	<u>10.410.408</u>	<u>9.599.890</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(5.182.025)</u>	<u>(4.934.191)</u>
	<u>5.228.383</u>	<u>4.665.700</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	3.325.709
2019	4.050.261	1.339.991
2020	710.760	-
2021	467.362	-
	<u>5.228.383</u>	<u>4.665.700</u>

(1) Están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar sobre solar fraccionado denominado Omega con avalúo de \$7.148.312.

14 - VALORES EMITIDOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tercera emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	-	249.125
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	-	250.000
Intereses por pagar	-	5.375
	<u>-</u>	<u>504.500</u>
Menos vencimientos corrientes	-	(504.500)
	<u>-</u>	<u>-</u>

15 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	263.498	1.018.539
Impuesto al valor agregado	877	135
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	17.755	20.513
Impuesto al valor agregado	22.810	44.912
Pago de dividendos	-	241
	<u>304.939</u>	<u>1.084.340</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.484.272	6.017.970
Partidas conciliatorias:		
Ingreso no objeto de impuesto a la renta	-	(87.341)
Ingresos exentos	(750)	-
Gastos no deducibles	126.532	375.027
Utilidad gravable	<u>2.610.053</u>	<u>6.305.656</u>
Impuesto causado	<u>574.212</u>	<u>1.387.244</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1.018.539	798.412
Pago	(1.018.539)	(798.412)
Pago de anticipo	(285.250)	(284.467)
Retenciones de terceros	(18.739)	(16.547)
Crédito tributario leyes especiales	(6.725)	(67.691)
Impuesto causado	574.212	1.387.244
Saldo al final del año	<u>263.498</u>	<u>1.018.539</u>

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900278353 emitida el 31 de marzo de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$1.530.473. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aporte patronal	13.561	13.519
Aporte individual y préstamos	22.665	24.902
Décimo tercer y cuarto sueldo	30.785	37.729
Fondo de reserva	41	1.263
Vacaciones	121.528	152.184
Participación trabajadores	438.401	1.061.995
	<u>626.981</u>	<u>1.291.591</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1.266.690	1.119.444
Provisiones	2.511.653	1.890.342
Pagos	<u>(3.174.027)</u>	<u>(1.743.096)</u>
Saldo al final del año	<u>604.316</u>	<u>1.266.690</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	634.469	842.928
Costo laboral	59.186	107.812
Costo financiero	26.275	36.752
Pérdida actuarial	74.415	20.677
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(123.920)
Transferencia de empleados	(31.335)	-
Pagos	<u>(6.451)</u>	<u>(249.780)</u>
Saldo al final del año	<u>756.559</u>	<u>634.469</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	151.105	295.624
Costo laboral	17.916	67.302
Costo financiero	7.900	12.889
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(40.261)
Pérdida (ganancia) actuarial	95.277	(52.243)
Pagos	<u>(45.825)</u>	<u>(132.206)</u>
Transferencia de empleados	<u>(5.762)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>220.611</u>	<u>151.105</u>
	<u>977.170</u>	<u>785.574</u>

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía de actuarios independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y de mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Tasa de descuento	4,02	4,14
Tasa de incremento salarial	2,50	3,00
Tasa de rotación	11,80	11,80
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Fideicomiso Corsam	Ecuatoriana	175	21,875
Mipdecor Cia.Ltda.	Ecuatoriana	160	20,000
Ekud Cia.Ltda.	Ecuatoriana	144	18,000
Notredame Cia.Ltda.	Ecuatoriana	144	18,000
U2 Cia.Ltda.	Ecuatoriana	144	18,000
Nerthei Cia.Ltda.	Ecuatoriana	32	4,000
Dismedsa Cia.Ltda.	Ecuatoriana	1	0,125
		<u>800</u>	<u>100,000</u>

19 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.553.178	5.653.280
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (3)	<u>(73.255)</u>	<u>(73.255)</u>
	<u>2.479.924</u>	<u>5.580.025</u>

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante el año 2017, la junta de Socios aprobó repartos de dividendos por el saldo de utilidades del año 2014 \$1.041.595 y \$2.900.000 por el año 2015.

En 12 de mayo de 2016 la Junta de Socios decidió distribuir dividendos por \$3.333.443 de las utilidades del año 2014.

22 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	6.915.560	17.259.479
Gastos administrativos	3.184.485	3.824.294
Gastos de ventas	<u>1.019.649</u>	<u>1.454.109</u>
	<u>11.119.693</u>	<u>22.537.882</u>

Detalle por naturaleza:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Consumo de materias primas y consumibles	6.104.697	15.877.749
Remuneraciones y beneficios a empleados	2.073.252	3.216.257
Jubilación patronal y desahucio	80.077	146.084
Honorarios profesionales	867.987	888.365
Impuestos y contribuciones	202.617	368.367
Arriendos de inmuebles	156.835	187.335
Mantenimiento y reparaciones	153.341	272.758
Publicidad	270.590	407.210
Depreciación	131.447	232.920
Otros gastos	<u>1.078.851</u>	<u>940.837</u>
	<u>11.119.693</u>	<u>22.537.882</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	1.442.218	1.971.061
Beneficios sociales	340.821	820.269
Aportes al IESS	<u>290.213</u>	<u>424.927</u>
	<u>2.073.252</u>	<u>3.216.257</u>

22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Gastos financieros	2017	2016
Intereses con instituciones financieras	1.054.743	431.391
Intereses con terceros	58.113	166.295
Otros	61.172	8.974
	<u>1.174.028</u>	<u>606.660</u>

23 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Duifan	-	2.865.445	3.268.831	-
Sunpop	649.494	1.215.784	2.010.322	-
Dismedsa	38.633	-	683.060	-
Meisterblue	14.582	3.250.376	1.134.627	3.250.376
Megadome	-	-	1.688	-
Corpacel	35.638	2.895.000	3.791.037	-
Vibasa	-	-	579.241	-
Paintballecu	-	-	462.710	-
Otras	-	98.941	94.070	-
	<u>738.347</u>	<u>10.325.546</u>	<u>12.025.587</u>	<u>3.250.376</u>

Compañías	Cuentas por pagar	
	2017	2016
Dismedsa	1.315.175	10.441
Mastercommer	5.719	599.094
Corpacel	-	116.003
Controlcorp	-	460.779
International Home	-	106.503
Otras	-	18.323
	<u>1.320.894</u>	<u>1.311.144</u>

Transacciones:

	2017	2016
Venta de lotes comerciales	127.764	1.800.000
Ingresos por intereses	750.317	738.362
Gastos por intereses	26.650	98.462
Gastos por arrendamiento de inmuebles	66.910	146.294
Compra de inventarios	699.025	1.104.141
Préstamos otorgados	903.500	7.485.000
Préstamos recibidos	1.900.000	2.100.000

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

24 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora
