

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
EN CONJUNTO CON EL INFORME
DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
Compañía	-	CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Restricción de distribución y uso

Este informe fue preparado para uso exclusivo de la Administración y los Accionistas de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL y no debe ser usado para ningún otro propósito.

Asunto significativo de auditoría

Hemos determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en nuestro reporte.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(continuación)

Otra informacion

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe Anual del Gerente General esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual del Gerente General, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros reportaremos este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 como parte de nuestra auditoría:

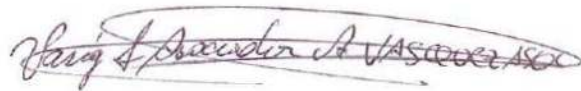
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un 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 la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(continuación)

opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Guayaquil, Ecuador
Abril, 26 de 2019



Vásquez & Asociados S.A. VASQUEZASOC
SC RNAE - 545



Carlos Vásquez R
Registro No. 0.33592

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2017	2016
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	\$ 1.123.376	\$ 573.191
Cuentas por cobrar comerciales	7	\$ 557.921	\$ 187.065
Inventarios	8	\$ 9.714.833	\$ 5.849.171
Activos por Impuestos Corrientes	12	\$ 740.786	\$ 133.351
Total Activo Corriente		\$ 12.136.917	\$ 6.742.778
Activo No Corriente			
Propiedades Planta y Equipo	9	\$ 1.343.534	\$ 38.108
Total Activo No Corriente		\$ 1.343.534	\$ 38.108
TOTAL ACTIVO		\$ 13.480.451	\$ 6.780.887

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Velasco JR Antonio Carlos
Gerente General


Carolina Buestán Maridueña
Contadora

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS

	Notas	2017	2016
Pasivo Corriente			
Obligaciones con instituciones financieras		\$ 166.380	\$ 2.948
Cuentas y Documentos por pagar	10	\$ 5.844.768	\$ 6.505.437
Cuentas por pagar relacionadas	11	\$ 7.225.783	\$ -
Otros Impuestos	12	\$ 164.759	\$ 158.709
Beneficios sociales	13	\$ 75.068	\$ 48.463
Anticipo de Clientes		\$ 5.500	\$ 8.000
Otros Pasivos Corrientes		\$ 102	\$ -
Total Pasivo Corriente		\$ 13.482.360	\$ 6.723.557
Pasivo No Corriente			
Obligaciones con instituciones financieras		\$ -	\$ -
Otros Pasivos no corrientes		\$ -	\$ -
Total Pasivo No corriente		\$ -	\$ -
TOTAL PASIVO		\$ 13.482.360	\$ 6.723.557

PATRIMONIO NETO

Capital	14	\$ 800	\$ 800
Reserva Legal	15	\$ 400	\$ 400
Reserva Facultativa		\$ 4.709	\$ 4.709
Otras Reservas		\$ 5.231	\$ 5.231
Resultados del Ejercicio		\$ (13.049)	\$ 46.190
TOTAL PATRIMONIO		\$ -1.909	\$ 57.330

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO

\$ 13.480.451	\$ 6.780.887
----------------------	---------------------

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Velasco JR Antonio Carlos
Gerente General


Carolina Buestán Maridueña
Contadora

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2017	2016
Ingresos por Ventas		\$ 1.156.890	\$ 5.072.682,58
Costo de productos vendidos	16	\$ -	\$ (4.570.969)
Utilidad Bruta		\$ 1.156.890	\$ 501.714
Gastos Operacionales	16	\$ (1.130.448)	\$ (377.588)
Utilidad Operacional		\$ 26.442	\$ 124.126
Gastos Financieros		\$ (5.230)	\$ (4.453)
Otros Gastos de Operación	16	\$ (34.261)	\$ (46.949)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		\$ (13.049)	\$ 72.723
Impuesto a la renta	16	\$ -	\$ (26.533)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		\$ (13.049)	\$ 46.190

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Velasco JR Antonio Carlos
Gerente General



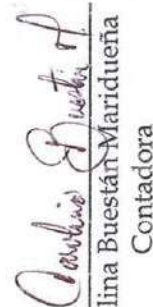
Carolina Buestán Maridueña
Contadora

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Ganancia (Pérdida) Neta del Periodo	Total Patrimonio
Saldo al 1 de Enero del 2016	\$ 800	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ 119.864	\$ 131.004
Aportes para futuras capitalizaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias de resultados a otras cuentas patrim.	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (119.864)	\$ (119.864)
Resultado Integral del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 46.190	\$ 46.190
Saldo al 1 de Enero del 2017	\$ 800	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ 46.190	\$ 57.330
Aportes para futuras capitalizaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias de resultados a otras cuentas patrim.	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (46.190)	\$ (46.190)
Resultado Integral del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (13.049)	\$ (13.049)
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	\$ 800	\$ 400	\$ 4.709	\$ 5.231	\$ (13.049)	\$ (1.909)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

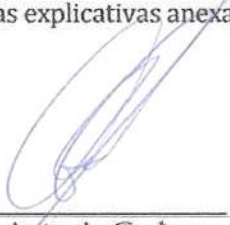

Velasco R Antonio Carlos
Gerente General

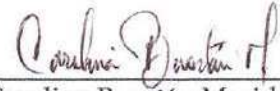

Carolina Buestán Maridueña
Contadora

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017	2016
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (4.114.274)	\$ (1.076.932)
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 1.294.766	\$ 5.322.602
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	\$ 1.156.890	\$ 5.072.683
Otros cobros por actividades de operación	\$ 137.875	\$ 249.919
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (7.397.713)	\$ (7.128.835)
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ (1.169.939)	\$ (4.987.126)
Pago a y por cuenta de los empleados	\$ (16.775)	\$ (53.768)
Otros pagos por actividades de operación	\$ (6.210.999)	\$ (2.087.941)
Dividendos pagados	\$ -	\$ -
Impuesto a las ganancias pagados	\$ -	\$ (36.965)
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 1.988.674	\$ 766.266
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ (1.307.925)	\$ 11.897
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	\$ 1.949	\$ 3.897
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	\$ (1.307.374)	\$ -
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ (2.500)	\$ 8.000
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 5.972.384	\$ 1.223.665
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 5.972.384	\$ 1.223.665
AUMENTO/DISMINUCION DE FLUJOS DE EFECTIVO	\$ 550.185	\$ 158.630
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	\$ 573.191	\$ 414.561
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 1.123.376</u>	<u>\$ 573.191</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Velasco JR Antonio Carlos
Gerente General


Carolina Buestán Maridueña
Contadora

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La compañía CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL fue constituida el 28 de junio del 2004, en la ciudad de Guayaquil, tiene como objeto social la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, etc.

Sus actividades de operación consisten en la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

1.2 Situación económica del país -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General con fecha abril del 2018 y posteriormente fueron puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 1	Aclara que los tipos de entidades no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas - Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	1 de enero del 2017
Sección 2, 14, 15, 21	Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado - Requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.	1 de enero del 2017
Sección 4, 16, 17	Incorpora un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	1 de enero del 2017
Sección 5	Aclara de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.	1 de enero del 2017
Sección 6	Aclara la información a presentar en el estado de cambio en el patrimonio .	1 de enero del 2017
Sección 9	Aclara la exclusión en la consolidación de las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año, e incorpora guías que aclaran el tratamiento de estas subsidiarias - Aclara la preparación de estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación - Aclara sobre las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero en el momento de su disposición - Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados - Modifica la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.	1 de enero del 2017
Sección 11	Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos a patrimonio a valor razonable - Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara la aplicación de criterios en acuerdos de préstamos simples - Aclara la constitución de una transacción financiera - Aclara la medición del valor razonable.	1 de enero del 2017
Sección 12	Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas.	1 de enero del 2017

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 17, 10, 31	Alinea las modificaciones de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF - Incorpora la exención del uso del costo de la pieza - Incorpora la opción de utilizar el modelo de revaluación.	1 de enero del 2017
Sección 18	Modifica la determinación de la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible cuando no pueda medirse con fiabilidad.	1 de enero del 2017
Sección 19	Sustitución de términos - Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios - Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocio y la información a revelar.	1 de enero del 2017
Sección 20	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasa de interés de mercado - Aclara la esencia de los contratos de arrendamiento.	1 de enero del 2017
Sección 22	Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros - Exención de los requerimientos de medición inicial para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios - Incorpora las conclusiones de la CINIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio - Aclara el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio - Modifica la contabilización de un componente de pasivo compuesto - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y aclara la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar - Exención para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados.	1 de enero del 2017
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones.	1 de enero del 2017
Sección 27	Aclara que esta sección no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.	1 de enero del 2017
Sección 28	Aclara requerimientos contables a otros beneficios a los empleados a largo plazo - Elimina la revaluación de la política contable de los beneficios por terminación.	1 de enero del 2017
Sección 29	Alineación de los principios más importantes de esta sección con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.	1 de enero del 2017
Sección 30	Aclara de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de esta sección, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera.	1 de enero del 2017
Sección 33	Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.	1 de enero del 2017
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017
Sección 35	La incorporación de una opción de permitir que se use esta sección más de una vez - Incorpora una excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno - Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido" - Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas - Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez - Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los posibles impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

“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 del 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “cuentas por pagar y otras cuentas por pagar”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar comerciales a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 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 y se reconocen cuando se comprometen 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes en la comercialización de productos agrícolas, en el curso normal de operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por transacciones comerciales, las cuales son exigibles por la Compañía en el corto y largo plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 40 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Comprenden obligaciones de pago principalmente por la adquisición de productos agrícolas. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales 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 mismas. 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 a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales por tener una cartera que no supera los 30 días de vencimiento.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios -

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo de los productos comprende las materias primas y envases destinados para la producción y comercialización de productos agrícolas, basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta local, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Los inventarios de materias primas y otros materiales adquiridos a terceros se valorizan al precio de adquisición y cuando se consumen se incorporan al costo de producción de los productos terminados usando el método de promedio ponderado.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación, incluyendo impuestos no recuperables.

2.7 Propiedades y equipos -

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, según corresponda. El monto neto de Propiedad no excede su valor de utilización económica.

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor de la Propiedad se descarga de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedad excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía ha efectuado construcciones de remodelaciones de activos calificables.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente con base en la vida útil estimada de los bienes o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios e instalaciones	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	20
Equipos de cómputo y software	33,33

2.8 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

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

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 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.

2.10 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios corrientes

Se registran en el rubro de pasivos corrientes del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de productos vendidos, gastos de ventas o gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.11 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017, no existe reserva legal constituida.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la comercialización de productos agrícolas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.14 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), 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; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

- (i) El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado, en el caso de la compañía los riesgos de mercado involucran el riesgo de las tasas de interés internacional y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Las disposiciones de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y tesorería. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, así como de la exposición al crédito de sus clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía mantiene saldo en Instituciones Financieras Nacionales con la siguiente calificación.

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Entidad Financiera	Calificación
	2017
Banco Bolivariano	AAA-
Banco Internacional	AAA

(1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos del Ecuador al mes de Diciembre del 2018.

(c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades inmobiliarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.2 Administración del riesgo 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 socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, 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 cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2017
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 5.844.768
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	\$ 7.225.783
	<u>\$ 13.070.550</u>
(-) Efectivo y equivalentes del efectivo	\$ (1.123.376)
Deuda Neta	\$ 11.947.174
Total patrimonio neto	\$ (1.909)
Capital Total	<u>\$ 11.945.265</u>
Ratio de Apalancamiento	100%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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 condiciones.

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 principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) **Propiedades y equipos**

La estimación de vidas útiles, valores residuales y deterioro se efectúan según se describe en la Nota 2.7

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2017:

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	
	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo		
Efectivos y equivalentes de efectivo	\$ 1.123.376	\$ -
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales	\$ 557.921	\$ -
Total activos financieros	<u>\$ 1.681.297</u>	<u>\$ -</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 5.844.768	\$ -
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 7.225.783	\$ -
Total pasivos financieros	<u>\$ 13.070.550</u>	<u>\$ -</u>

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Caja	\$ 149	\$ -
Bancos (1)	\$ 1.123.227	\$ 573.191
	<u>\$ 1.123.376</u>	<u>\$ 573.191</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde al dinero de libre disponibilidad en los Bancos Bolivariano, Banco Internacional y una cuenta del exterior en el Banco Bbp Bank.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Clientes	\$ 129.875	\$ 79.158
Otras cuentas por cobrar	\$ 428.046	\$ 107.907
	<u>\$ 557.921</u>	<u>\$ 187.065</u>

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Inventario de materia prima, suministros y materiales	\$ 2.440.545	\$ 4.443.731
Inventario de obras/inmuebles en construcción	\$ 7.274.289	\$ 1.405.440
	<u>\$ 9.714.833</u>	<u>\$ 5.849.171</u>

9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Terrenos	\$ 9.040	\$ 9.040
Edificios	\$ 38.974	\$ 38.974
Propiedades de inversión (1)	\$ 1.307.374	\$ -
Propiedad, maquinaria y equipo bruto	\$ 1.355.389	\$ 48.014
(-) Depreciación Acumulada	\$ (11.855)	\$ (9.906)
Propiedad, maquinaria y equipo neto	<u>\$ 1.343.534</u>	<u>\$ 38.108</u>

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el movimiento de las propiedades, planta y equipos y su depreciación es el siguiente:

	2017	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 38.108	\$ 42.006	\$ -
Adiciones, neto	\$ 1.307.374	\$ -	\$ 48.014
Depreciación	\$ (1.949)	\$ (3.898)	\$ (6.008)
Saldo neto al final del año	<u>\$ 1.343.534</u>	<u>\$ 38.108</u>	<u>\$ 42.006</u>

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Proveedores locales	\$ 3.751.137	\$ 3.343.098
Accionistas, partícipes y Socios	\$ 1.979.360	\$ 1.853.808
Otras cuentas y documentos por pagar	\$ 114.270	\$ 1.308.531
	<u>\$ 5.844.768</u>	<u>\$ 6.505.437</u>

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas:

(a) **Saldos -**

Sociedad	Relación	Transacción	2017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Corriente)			
Inmovelasco S.A.	Entidad del grupo	Comercial	\$ 7.225.783
			<u>\$ 7.225.783</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) **Situación Fiscal**

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2014 a 2017 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

(b) **Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2017 se determinó como sigue:

	2017	2016
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	\$ (13.049)	\$ 85.556
(-) Participación trabajadores	\$ -	\$ (11.903)
Utilidad antes del impuesto a la renta	\$ (13.049)	\$ 73.653
(-) Otras rentas exentas	\$ -	\$ -
(+) Gastos no deducibles	\$ 34.261	\$ 46.949
Base Tributaria	\$ 21.212	\$ 120.602
	22%	22%
Impuesto a la renta causado	\$ 4.667	\$ 26.533
Anticipo de Impuesto a la renta	\$ 21.319	\$ 70.692
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron	\$ (12.756)	\$ (35.532)
(-) Crédito Tributario de años anteriores	\$ (56.774)	\$ (91.934)
	\$ (48.211)	\$ (56.774)
Impuesto a la renta causado y definitivo	<u>\$ 4.667</u>	<u>\$ 26.533</u>

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

OTROS IMPUESTOS

Composición al 31 de diciembre 2017:

Impuestos por Recuperar	2017	2016
Crédito IVA	\$ 625.643	\$ 5.885
Crédito Impuesto a la renta	\$ 115.144	\$ 127.466
	<u>\$ 740.786</u>	<u>\$ 133.351</u>

Otros impuestos por pagar	2017	2016
Impuesto a la renta en relación de dependencia	\$ 321	\$ 321
Retenciones en la fuente	\$ 32.342	\$ 28.942
Retenciones de Iva	\$ 132.097	\$ 120.029
Otras	\$ -	\$ 9.416
	<u>\$ 164.759</u>	<u>\$ 158.709</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

13. BENEFICIOS SOCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Beneficios sociales	\$ 75.068	\$ 35.630
Participación de trabajadores	\$ -	\$ 12.833
	<u>\$ 75.068</u>	<u>\$ 48.463</u>

CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A. CONVEL
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social suscrito al 31 de diciembre del 2017 está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$1 cada una totalmente suscrita y pagada.

15. RESERVA LEGAL Y OTRAS RESERVAS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2017 la compañía no ha registrado Reserva Legal.

16. COSTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición al 31 de diciembre del 2017:

Al 31 de diciembre del 2017	Costo de productos vendidos	Gastos Administrativos	Total
Costo de Ventas	\$ -	\$ -	\$ -
Sueldos y beneficios sociales	\$ -	\$ 197.954	\$ 197.954
Honorarios y Servicios profesionales	\$ -	\$ 3.296	\$ 3.296
Arriendos	\$ -	\$ 7.831	\$ 7.831
Mantenimiento y reparaciones	\$ -	\$ 781	\$ 781
Impuestos y contribuciones	\$ -	\$ 3.876	\$ 3.876
Otros	\$ -	\$ 950.971	\$ 950.971
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.164.709</u>	<u>\$ 1.164.709</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

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