

IN EARTH S.A.

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	10
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	11
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	12
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	13
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
1. OPERACIONES	15
2. IMPORTANCIA RELATIVA	15
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS	15
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	16
4.1 Bases de preparación	16
4.2 Moneda funcional y moneda de presentación	16
4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	16
4.4 Efectivo.....	16
4.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	16
4.6 Propiedades de inversión	16
4.7 Proveedores y otras cuentas por pagar.....	17
4.8 Obligaciones con instituciones financieras.....	17
4.9 Préstamos de accionistas.....	17
4.10 Pasivos por beneficios a empleados	17
4.11 Provisiones.....	18
4.12 Otros pasivos corrientes.....	18
4.13 Impuestos.....	18
4.14 Baja de activos y pasivos financieros	19
4.15 Patrimonio	19
4.16 Ingresos de actividades ordinarias	19
4.17 Costos y gastos	20
4.18 Medio ambiente	20
4.19 Estado de flujo de efectivo	20
4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables	20

4.21	Otra información a revelar.....	20
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	20
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.....	21
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS		23
7.	EFFECTIVO	23
8.	CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	23
9.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	24
10.	PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.....	25
11.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	25
12.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	26
13.	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	27
14.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	27
15.	IMPUESTOS.....	28
15.1	Activos y pasivos por impuestos corrientes	28
15.2	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta.....	28
15.3	Tasa efectiva.....	29
15.4	Saldos de impuestos diferidos	30
15.5	Tarifa del impuesto a la renta	30
15.5.1	Provisión para los años 2017 y 2016.....	30
15.5.2	Anticipo para los años 2017 y 2016.....	31
15.5.3	Pago mínimo de impuesto a las ganancias	31
15.6	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera	32
15.7	Precios de transferencias	32
16.	CAPITAL SOCIAL.....	34
17.	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	34
18.	RESERVA LEGAL.....	34
19.	RESULTADOS ACUMULADOS.....	34
19.1	Pérdidas acumuladas	34
20.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	35
21.	COSTOS DE VENTAS	35
22.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS	35
23.	CONTRATOS.....	36
24.	CONTINGENTES	36

25.	SANCIONES	36
26.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.....	37
27.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	37

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
IN EARTH S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de IN EARTH S.A. que corresponde el *estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017* y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la *situación financiera de IN EARTH S.A. al 31 de diciembre del 2017*, así como el resultado integral de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Otra información

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría

o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

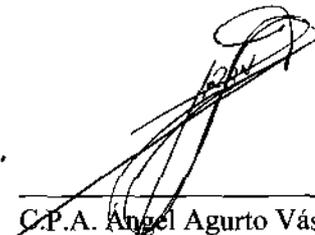
10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.


Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. De Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-2796
Guayaquil, 24 de mayo del 2018


C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

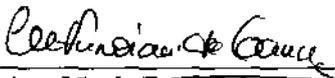
Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

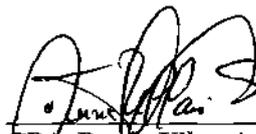
- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- ✓ Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- ✓ También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (*Administración*) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- ✓ A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (*Administración*), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

IN EARTH S.A.
Estados de Situación Financiera
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
			RESTABLECIDO
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	37.233	67.974
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	8	133.071	106.559
Activos por impuestos corrientes	15	-	2.153
Total activos corrientes		170.304	176.686
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	1.420.274	1.417.196
Activos por impuestos diferidos	15	17.200	13.434
Otros activos no corrientes		19.187	59.291
Total activos no corrientes		1.456.661	1.489.921
Total activos		1.626.965	1.666.607
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	10	13.244	4.641
Obligaciones con instituciones financieras	11	136.993	124.303
Pasivos por impuestos corrientes	15	3.913	5.352
Obligaciones beneficios a los empleados	12	11.628	8.920
Total pasivos corrientes		165.778	143.216
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar relacionados	14	674.015	611.640
Obligaciones con instituciones financieras	11	306.785	433.745
Otros pasivos no corrientes	13	7.156	7.849
Total pasivos no corrientes		987.956	1.053.234
Total pasivos		1.153.734	1.196.450
Patrimonio			
Capital social	16	430.800	430.800
Aportes para futura capitalización	17	6.870	6.870
Reservas	18	1.606	1.606
Otros resultados integrales	19	50.000	50.000
Resultados acumulados	20	(16.045)	(19.119)
Total patrimonio neto		473.231	470.157
Total patrimonio neto y pasivos		1.626.965	1.666.607

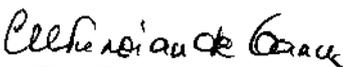

 Ing. Ana Maria Puroiani
 Representante Legal

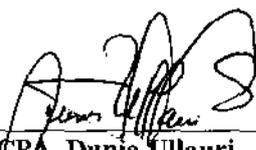

 CPA. Duma Ullauri
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

IN EARTH S.A.
Estados de Resultados Integrales
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por actividades ordinarias	21	403.937	416.839
Costo de ventas	22	(157.728)	(120.490)
Utilidad bruta		246.209	296.350
Otros ingresos		3.389	1.022
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	23	(166.824)	(195.019)
Gastos de ventas	23	(19.255)	(29.063)
Utilidad en operación		63.519	73.290
Gastos Financieros	23	(49.857)	(60.991)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		13.662	12.299
Participación a trabajadores	12	(2.049)	(1.845)
Impuesto a la renta	15	(8.539)	(9.372)
Utilidad del ejercicio		3.074	1.082


 Ing. Ana María Fariolani
 Representante Legal


 CPA. Dunia Ullauri
 Contador General

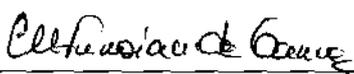
Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

IN EARTH S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital social		
Saldo inicial y final	430.800	430.800
Aporte para futura capitalización		
Saldo inicial y final	6.870	6.870
Reserva legal		
Saldo inicial y final	1.606	1.606
Otros resultados integrales (ORI)		
Saldo inicial y final	50.000	50.000
Resultados acumulados		
Saldo inicial	(19.119)	(20.201)
Resultado integral del año	3.074	1.082
Saldo final	(16.045)	(19.119)
Total patrimonio neto	473.231	470.157


 Ing. Ana María Furioiani
 Representante Legal


 CPA. Dunia Ullauri
 Contador General

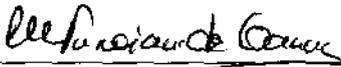
Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

IN EARTH S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	355.840	527.915
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(320.418)	(454.287)
Intereses pagados	(49.857)	-
Otros (egresos) ingresos, netos	38.665	1.022
Efectivo neto provisto por actividades de operación	24.230	74.650
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	(3.078)	-
Disminución (Aumento) en Fideicomisos	-	1.501
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	(3.078)	1.501
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo neto (pagado) recibido por proveedores no corrientes	-	11.515
Efectivo neto pagado a obligaciones con instituciones financieras	(114.268)	(115.200)
Efectivo neto recibido por préstamos de accionistas	62.375	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(51.893)	(103.685)
Disminución neto de efectivo	(30.741)	(27.534)
Efectivo al inicio del año	67.974	95.508
Efectivo al final del año	37.233	67.974


 Ing. Ana María Furiani
 Representante Legal


 CPA. Dunsá Ullauri
 Contador General

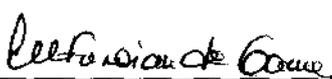
Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

IN EARTH S.A.

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto
por actividades de operación**

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Resultado integral total	3.074	1.082
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad	14.821	10.880
Depreciación de propiedades, planta y equipos	-	39.848
Provisión para participación a trabajadores	2.049	1.845
Provisión para impuesto a la renta	8.539	9.372
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(41.333)	115.825
Disminución en activos por impuestos corrientes	2.153	-
(Aumento) en activos por impuestos diferidos	(12.306)	-
(Disminución) en otros activos no corrientes	40.104	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	8.602	(106.024)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(1.439)	-
Aumento en pasivos por obligaciones con empleados	659	1.822
Disminución en otros pasivos no corrientes	(693)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	24.230	74.650


 Ing. Ana María Enzoiani
 Representante Legal


 CPA. Dunia Ullauri
 Contador General

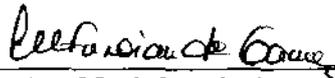
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

IN EARTH S.A.

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por actividades de operación

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Resultado integral total	3.074	1.082
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad	14.821	10.880
Depreciación de propiedades, planta y equipos	-	39.848
Provisión para participación a trabajadores	2.049	1.845
Provisión para impuesto a la renta	8.539	9.372
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(41.333)	115.825
Disminución en activos por impuestos corrientes	2.153	-
(Aumento) en activos por impuestos diferidos	(12.306)	-
(Disminución) en otros activos no corrientes	40.104	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	8.602	(106.024)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(1.439)	-
Aumento en pasivos por obligaciones con empleados	659	1.822
Disminución en otros pasivos no corrientes	(693)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	24.230	74.650


 Ing. Ana María Enroiani
 Representante Legal


 CPA. Dunia Ullauri
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador el 24 de Mayo de 2005, de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 05.G.IJ.0003097 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de Agosto de ese año bajo la razón social "IN EARTH S.A.".

Su objeto social principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Composición accionaria:

Las acciones de IN EARTH S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	Nº de Acciones	% de Participación
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	Ecuador	255.077	59,21%
Nadji S.A. Nadjisa	Ecuador	400	0,09%
Furoiani Zambrano Ana María	Ecuador	175.323	40,70%
Total		430.800	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.4 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal

4.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.6 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de

para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

4.7 Proveedores y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.8 Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.9 Préstamos de accionistas

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

4.10 Pasivos por beneficios a empleados

- Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.11 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.12 Otros pasivos corrientes

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.13 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- ✓ Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- ✓ Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.14 Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Sucursal ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Sucursal ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.
- Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.15 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.
- Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.
- Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

-
- Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por servicios de arrendamientos de bienes inmuebles. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.17 Costos y gastos

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.18 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.19 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.21 Otra información a revelar

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 8), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

b) Impuestos diferidos

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

c) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

d) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Efectivo		
Caja		
Caja chica	150	150
Total Caja	150	150
Bancos nacionales		
Banco de la Producción S.A.	4.922	25.511
Banco del Austro S.A.	3.991	3.978
Banco General Rumiñahui S.A.	28.170	38.335
Total banco nacionales	37.083	67.824
Total efectivo	37.233	67.974

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan valores en caja, y en los bancos de la Producción S.A.; Banco del Austro S.A. y Banco General Rumiñahui, los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados		
Cuentas por cobrar clientes locales (1)	148.215	108.800
Cuentas por cobrar empleados	3.085	-
Anticipo a proveedores	6.322	7.639
Otras cuentas por cobrar	1.150	1.000
	158.772	117.439
(menos) deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad	(25.701)	(10.880)
Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	133.071	106.559

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro principalmente por prestación de servicios de arrendamiento de locales comerciales ubicado en la plaza Milann.

Los movimientos del deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Movimiento por deterioro acumulado de cuentas por cobrar por incobrabilidad		
Saldo al 1 de enero	10.880	-
Deterioro del año por incobrabilidad	14.821	10.880
Total movimiento por deterioro acumulado de cuentas por cobrar por incobrabilidad	25.701	10.880

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Propiedades de inversión		
Terrenos (1)	1.013.239	1.013.239
Edificios (1)	407.035	403.957
Total propiedades de inversión	1.420.274	1.417.196

(1) Los terrenos y edificios se clasifican de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Terrenos		
Terreno Patmeto	190.236	190.236
Terreno Milann	430.000	430.000
Terreno Tottori (2)	236.281	236.281
Terreno Volare (3)	156.722	156.722
Total terrenos	1.013.239	1.013.239
Edificios		
Edificios Tottori (2)	107.011	107.011
Edificios Volare (3)	300.024	296.945
Total edificios	407.035	403.956

(1) Corresponden a préstamos otorgados por el Banco General Rumiñahui S.A., como se describe a continuación:

- Préstamo comercial otorgado por un valor de US\$400,000 a una tasa de interés nominal anual de 9.76% anual, a 2555 días plazo, cuyo vencimiento es el 30 de septiembre del 2020. El saldo al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$201.912.
- Préstamo comercial otorgado por un valor de US\$400,000 a una tasa de interés nominal anual de 9.76% anual, a 2555 días plazo, cuyo vencimiento es el 31 de mayo del 2021. El saldo al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$241.866.

Estos préstamos se encuentran garantizados con el centro comercial Milann ubicado en el km 12,5 de la vía Salitre cuyo avalúo de realización es de US\$2.032.799.

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Obligaciones por beneficios a empleados		
Obligaciones con el IESS	1.174	826
Remuneraciones adicionales a empleados	8.405	6.249
Participación a trabajadores por pagar (1)	2.049	1.845
Total obligaciones por beneficios a empleados	11.628	8.920

(1) Los movimientos de participación a trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial	1.845	-
Provisión del año	2.049	1.845
Pagos	(1.845)	-
Saldo final	2.049	1.845

13. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Otros pasivos no corrientes		
Depósitos en garantía	7.156	7.849
Total otros pasivos no corrientes	7.156	7.849

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de diciembre 2016
Otras cuentas por pagar partes relacionadas				
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	Accionista	Préstamo	673.703	611.328
Furoiani Zambrano Ana María	Accionista	Préstamo	312	312
Total de otras cuentas por pagar partes relacionadas			674.015	611.640

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre 2017
Préstamos recibidos	
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	62.375
	62.375

15. IMPUESTOS**15.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado	-	2.153
Total activos por impuestos corrientes	-	2.153
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	3.180	4.446
Retenciones en la fuente de IR por pagar	733	906
Total pasivos por impuestos corrientes (1)	3.913	5.352

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago por retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta al cierre del periodo 2017 y 2016.

15.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Notas a los Estados financieros

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	11.613	10.454
Más (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	24.049	14.572
Utilidad gravable	35.662	25.026
Impuesto a la renta causado 22%	7.846	5.506
Anticipo del impuesto a la renta del año	8.539	9.372
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto ejecutivo N° 210	(8.539)	-
Anticipo del impuesto a la renta posterior a la rebaja	-	9.372
Impuesto a la renta del período	7.846	9.372
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron el ejercicio	(12.305)	(13.682)
Crédito tributario años anteriores	(13.434)	(9.124)
Crédito tributario a favor de la empresa	(17.893)	(13.434)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Crédito tributario de impuesto a la renta al inicio del período	(13.434)	(9.124)
Provisión del período	7.846	9.372
Compensación con retenciones en la fuente	(12.305)	(13.682)
Crédito tributario de impuesto a la renta al final del período	(17.893)	(13.434)

15.3 Tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva de impuesto a la renta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Tasa impositiva legal	22%	22%
<u>Efectos fiscal por partidas conciliatorias</u>		
Gastos no deducibles	45,56%	67,65%
Tasa efectiva del impuesto	67,56%	89,65%

15.4 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuestos diferidos		
Créditos tributarios no utilizados	17.200	13.434
Total activos por impuestos diferidos	17.200	13.434

15.5 Tarifa del impuesto a la renta

15.5.1 Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

15.5.2 Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades.

15.5.3 Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte

que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta del año 2017 el valor de US\$8.539; sin embargo, la Compañía se acogió a la rebaja del 100% de acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 210 sobre el saldo del anticipo de impuesto a la renta para el año 2017, no generándose un saldo de anticipo de impuesto a la renta; no obstante, el impuesto a la renta causado del año es de US\$7.843. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio el valor de US\$7.843 equivalente al impuesto a la renta causado del período.

15.6 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

15.7 Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del

exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 está constituido por 430.800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

17. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Corresponde a los aportes en efectivo recibidos de los accionistas de la Compañía en US\$ 6,870 entregados para futuros aumentos de capital.

18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la reserva legal de la Compañía es de US\$1.606.

19. RESULTADOS ACUMULADOS**19.1 Pérdidas acumuladas**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas acumuladas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de US\$ (16.045) y US\$ (19.119) respectivamente.

El futuro de la Compañía dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias		
Servicios de arriendos	403.938	416.839
Total ingresos de actividades ordinarias	403.938	416.839

21. COSTOS DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Costos de ventas		
Mantenimiento de edificios	78.337	40.937
Seguridad de vigilancia externa	79.391	79.553
Total costos de ventas	157.728	120.490

22. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Gastos operacionales y financieros		
Gastos de administración	166.824	195.019
Gastos de ventas	19.255	29.063
Gastos financieros	49.857	60.991
Total gastos operacionales y financieros	235.936	285.073

23. CONTRATOS

Asociación en participación

En virtud de las obras de construcción que ejecutará FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. en el centro comercial "Plaza Milan" por un valor de US\$ 1.072.950,84, las partes convienen asociarse bajo el régimen de cuentas en participación, de tal manera que, FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. participe de un 10% de las utilidades anuales generadas por los ingresos operacionales que IN.EARTH obtenga por concepto de arriendo, concesión o cualquier tipo de explotación comercial de los locales que conforman "Plaza Milan" hasta por el monto antes indicado.

Las partes declaran conocer que existirá un periodo de establecimiento y acogida del centro comercial que estiman en 6 años (período de gracia). En este sentido, acuerdan que IN.EARTH S.A. pagará a FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS el porcentaje de participación antes referido a partir del año 2019.

El presente contrato estará vigente por un plazo de 20 años contados a partir del periodo de gracia estipulado en la cláusula que antecede; o, hasta el 10% anual de participación que tendrá FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. en las utilidades generadas por IN.EARTH en la explotación comercial de "Plaza Milán"

Opción de Compra.- Cualquiera de las partes podrá adquirir en cualquier momento, la participación de la otra parte en el negocio, pagando el valor del terreno o la construcción, descontando los valores que haya cancelado por concepto del 10% de participación anual, hasta el momento de compra. Por su parte, de ser FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. quien ejecute la presente cláusula, pagará a IN.EARTH S.A. el valor del terreno que conste en el certificado de avalúo emitido por el Municipio de Daule.

24. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

25. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

A la fecha de la emisión de este informe (26 de abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.