

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

Opinión

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

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

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

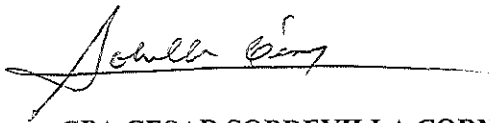
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El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

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

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

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

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



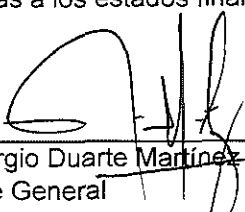
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 29 de marzo de 2018

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.714.637	7.818.777
Activos financieros	7	4.441.342	9.570.779
Inventarios	8 y 13	55.776.474	51.777.343
Activo por impuesto corriente	14	358	427
Pagos anticipados	9	7.086	9.636
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>63.939.898</u>	<u>69.176.962</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	156.434	214.097
Activos financieros no corrientes	11	13.862.961	11.677.464
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>14.019.395</u>	<u>11.891.562</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>77.959.293</u>	<u>81.068.524</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	7.898.183	19.127.181
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	12.737.083	18.855.024
Pasivo por impuesto corriente	14	156.100	572.229
Beneficios a los empleados	15	664.016	995.378
Cuentas por pagar diversas	16	912.872	1.695.108
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>22.368.254</u>	<u>41.244.920</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	13	12.536.379	6.461.985
Cuentas por pagar	16	17.693.224	11.148.224
Beneficios a empleados	15	858.044	739.296
Anticipos de clientes	17	13.565.427	12.534.649
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>44.653.075</u>	<u>30.884.154</u>
TOTAL PASIVOS		<u>67.021.329</u>	<u>72.129.075</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito		1.100.000	500.000
Capital suscrito no pagado		(300.000)	-
Capital pagado	18	800.000	500.000
Aportes para futura capitalización		10.000	10.000
Reservas	19	4.295.050	2.817.862
Resultados acumulados	20	6.050.254	5.759.168
Otro resultado integral	15	(217.340)	(147.581)
TOTAL PATRIMONIO		<u>10.937.964</u>	<u>8.939.449</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>77.959.293</u>	<u>81.068.524</u>

Ver notas a los estados financieros

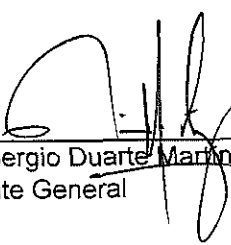

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		23.904.073	32.064.258
Intereses ganados		340.880	919.966
Otros		584.976	689.077
		<u>24.829.929</u>	<u>33.673.301</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		15.946.189	21.375.778
Gastos de ventas y administrativos		4.743.788	5.097.621
Gastos financieros		1.404.476	2.297.357
	21	<u>22.094.453</u>	<u>28.770.756</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.735.476	4.902.545
Participación trabajadores	15	410.321	735.382
Impuesto a la renta	14	<u>534.162</u>	<u>967.302</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1.790.993</u>	<u>3.199.861</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados: ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos	17	<u>(69.759)</u>	<u>29.716</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u><u>1.721.234</u></u>	<u><u>3.229.577</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

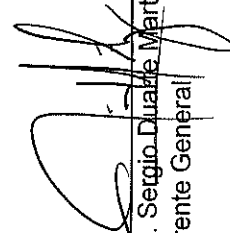

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
aldos al 1 de enero de 2016	26	500.000	10.000	250.000	-	6.737.640	(177.297)	7.320.344
transferencia a reserva facultativa		-	-	-	2.567.862	(2.567.862)	-	-
distribución de dividendos	20	-	-	-	-	(1.610.471)	-	(1.610.471)
total resultado integral		-	-	-	-	3.199.861	2.297.939	5.497.800
aldos al 31 de diciembre de 2016, (reportado)	20	500.000	10.000	250.000	2.567.862	5.759.169	2.120.642	11.207.673
ajuste de año anterior	23	-	-	-	-	-	(2.268.223)	(2.268.223)
aldos al 31 de diciembre de 2016, (reestablecido)		500.000	10.000	250.000	2.567.862	5.759.169	(147.581)	8.939.450
umento de capital pagado	18	300.000	-	-	-	-	-	300.000
transferencia a reserva facultativa		-	-	-	1.477.189	(1.477.189)	-	-
ago de glosas fiscales		-	-	-	-	(22.719)	-	(22.719)
total resultado integral		-	-	-	-	1.790.993	(69.759)	1.721.234
aldos al 31 de diciembre de 2017	20	800.000	10.000	250.000	4.045.050	6.050.254	(217.340)	10.937.964

er notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

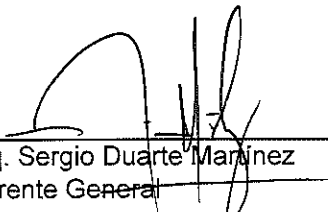

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		27.270.687	22.150.872
Otros cobros por actividades de operación		818.018	1.521.471
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(25.470.602)	(18.465.458)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.328.822)	(2.898.620)
Intereses pagados		(1.548.125)	(2.132.152)
Impuesto a la renta	14	(896.126)	(1.462.657)
Otros pagos por actividades de operación		(2.470.641)	(1.806.915)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(4.625.611)</u>	<u>(3.093.459)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10	(8.688)	(41.629)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.700.743)	(4.934.808)
Pagos de préstamos de partes relacionadas		1.896.045	7.352.111
Aportes para futura capitalización en otras compañías	11	-	(2.134.491)
Retiro de aportes para futura capitalización en otras compañías	11	104.000	-
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>290.613</u>	<u>241.183</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	28.231.718	27.036.227
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(28.402.965)	(21.979.415)
Pagos de obligaciones emitidas		-	(1.262.890)
Aumento de capital		300.000	-
Préstamos recibidos de partes relacionadas	22	1.768.798	7.696.949
Pagos de préstamos a partes relacionadas	22	(1.666.692)	(2.579.988)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>230.858</u>	<u>8.910.883</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(4.104.140)	6.058.607
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>7.818.777</u>	<u>1.760.170</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>3.714.637</u>	<u>7.818.777</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

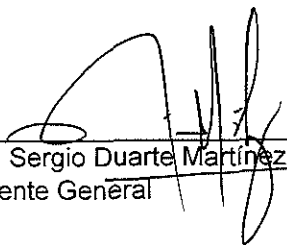

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

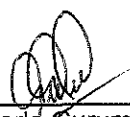
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Total resultado integral		1.721.234	3.229.577
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	410.321	735.382
Impuesto a la renta	14	534.162	967.302
Depreciación	10	66.352	114.305
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	118.748	41.122
Provisión de intereses		127.700	164.984
		<u>2.978.517</u>	<u>5.252.672</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		118.427	1.934.879
(Aumento) en inventarios		(3.999.131)	(2.085.409)
Disminución en activos por impuestos corrientes		69	2.118
Disminución (aumento) en otros activos corrientes		2.550	(4.405)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(5.590.139)	4.919.432
(Disminución) en beneficios a los empleados		(741.683)	(1.063.582)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(973.010)	(1.477.252)
(Disminución) en ingresos diferidos		3.578.789	(10.571.912)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(4.625.611)</u>	<u>(3.093.459)</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

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

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cia.Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2018.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Declaración de cumplimiento.

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

2.2 Moneda funcional

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

2.3 Bases de preparación.

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

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecucaca S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.

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

Políticas contables significativas

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

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

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

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

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

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

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.3 Deterioro de valor de activos financieros.

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

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

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.7 Anticipos a proveedores y constructores.

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

2.8 Inventarios.

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

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

2.9 Mobiliario y equipo.

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

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

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

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

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

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

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

2.10 Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.11 Inversiones en acciones

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

2.12 Impuestos.

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

2.12.1 Impuesto corriente

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

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

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.12.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por

impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

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

2.13 Beneficios a los empleados

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

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

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

Beneficios de largo plazo:

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

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

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

2.14 Anticipos de clientes.

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

2.15 Reconocimiento de ingresos.

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

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

2.16 Costos y gastos.

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

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

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.18 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

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

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

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

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

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

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

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9;

Instrumentos Financieros

NIIF 15;

Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).

Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIIF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Mobiliario y equipo

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

Provisión para obligaciones por beneficios a los empleados:

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

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

Impuesto a la renta

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

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

a. Riesgo de mercado

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

b. Riesgo de crédito

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

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

c. Riesgos de liquidez

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

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	2017	2016
Total deuda con terceros	51.777.740	57.287.522
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	3.714.637	7.818.777
Deuda neta	48.063.103	49.468.745
Total patrimonio neto	10.937.964	8.939.449
Capital total	59.001.067	58.408.194
Ratio de apalancamiento	81,46%	84.69%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	Al 31 de diciembre del 2017		Al 31 de diciembre del 2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.714.637	-	7.818.777	-
Cuentas por cobrar a clientes	335.014	-	122.839	-
Partes relacionadas	17.585	11.024.395	2.502.384	8.734.898
Otras cuentas por cobrar	2.189.538	-	2.588.542	-
Inversiones en acciones	-	1.440	-	1.440
Total activos financieros	6.256.774	11.025.835	13.032.542	8.736.338
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.843.841	-	12.412.181	-
Obligaciones con instituciones financieras	12.737.083	12.536.379	18.855.024	6.461.985
Valores emitidos	-	-	-	-
Partes relacionadas	1.054.341	6.545.000	6.715.000	-
Otros pasivos financieros	912.872	11.148.224	1.695.108	11.148.224
Total pasivos financieros	21.548.137	30.229.603	39.677.313	17.610.209

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	59.229	127.284
Depósitos en bancos	3.155.408	7.683.452
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en enero de 2018 e interés promedio de 4%	500.000	8.040
	<u>3.714.637</u>	<u>7.818.777</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	335.014	122.839
Partes relacionadas (Nota 22)	17.585	2.502.384
Terceros	2.183.680	2.566.636
Fideicomiso (Nota 24)	-	2.526.211
Empleados	5.858	21.906
Anticipo a proveedores y contratistas	1.899.206	1.830.804
	<u>4.441.342</u>	<u>9.570.779</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones	54.191.449	50.349.838
Materiales para la construcción	1.561.656	1.409.096
Suministros y materiales	23.369	18.409
	<u>55.776.474</u>	<u>51.777.343</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	36.528.627	35.538.077
Urbanización	77.744.119	68.358.459
Edificación	105.381.116	101.938.670
Equipamiento	25.962.787	24.533.535
Licencias y permisos	4.727.728	4.493.200
Otros costos	27.651.641	24.078.491
Costos liquidados	(223.804.569)	(208.590.595)
	<u>54.191.450</u>	<u>50.349.838</u>

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de \$16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	7.086	9.636

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2016	Adiciones	Ventas	12-31-2017
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	336.327	2.163	-	338.490
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	672.546	6.526	-	679.072
Vehículos	145.984	-	(46.847)	99.137
Otros	45.648	-	-	45.648
	<u>1.237.650</u>	<u>8.689</u>	<u>(46.847)</u>	<u>1.199.491</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.023.551)</u>	<u>(66.352)</u>	<u>46.845</u>	<u>(1.043.059)</u>
	<u>214.099</u>	<u>(57.663)</u>	<u>(2)</u>	<u>156.432</u>

	1-1-2016	Adiciones	12-31-2016
Instalaciones	2.364	-	2.364
Muebles y enseres	330.149	6.178	336.327
Maquinaria y equipo	34.781	-	34.781
Equipo de computación y Software	665.096	7.450	672.546
Vehículos	117.984	28.000	145.984
Otros	45.648	-	45.648
	<u>1.196.022</u>	<u>41.628</u>	<u>1.237.649</u>
Depreciación acumulada	<u>(909.246)</u>	<u>(114.305)</u>	<u>(1.023.551)</u>
	<u>286.776</u>	<u>(72.677)</u>	<u>214.097</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2017	2016
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 22)	11.024.395	8.734.898
Inversiones en subsidiarias	1.440	1.440
Otras (aportes para futura capitalización)		
Bluedream S.A.	1.500.000	1.500.000
Megadome S.A.	631.462	631.462
Bluetelsa S.A.	99.029	99.029
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	568.000	672.000
Inversión en Bonos del Estado (2)	38.636	38.636
	<u>13.862.961</u>	<u>11.677.464</u>

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	<u>1.440</u>	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, también se preparan estados financieros consolidados.

(2) Título con valor nominal de \$47.700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5,36% anual.

12 - CUENTAS POR PAGAR

	2017	2016
Proveedores	3.897.844	9.086.394
Clientes	720.827	1.129.553
Cuotas de reservación de viviendas	253.700	231.900
Fondos de garantía de proveedores	295.090	284.113
Partes relacionadas (Nota 22)	1.054.342	6.715.000
Dividendos por pagar	1.610.471	1.610.471
Otras	65.910	69.750
	<u>7.898.183</u>	<u>19.127.181</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Bancos Locales:	2017	2016
Internacional (3)		
Préstamos con vencimientos hasta agosto de 2020 e interés promedio de 8,96% (diciembre de 2018 e interés del 8,96% en 2016)	7.883.674	8.593.953
Guayaquil		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta octubre de 2021 e interés de 8,99% (mayo de 2018 e interés de 8,99% en 2016)	12.762.088	10.755.042
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2018 e interés del 8,68% (diciembre de 2017 e interés de 8,68% en 2016)	2.500.000	3.803.030
Banisi		
Préstamo con vencimiento en abril del 2018 e interés del 7,37% (abril del 2017 e interés del 8% en 2016)	2.000.000	2.000.000
Intereses por pagar	127.700	164.984
	<u>25.273.462</u>	<u>25.317.010</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(12.737.083)</u>	<u>(18.855.024)</u>
	<u>12.536.379</u>	<u>6.461.985</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2017	2016
2018	-	6.461.985
2019	6.966.300	-
2020	4.249.175	-
2021	1.320.904	-
	<u>12.536.379</u>	<u>6.461.985</u>

(3) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada avaluadas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.

14 - IMPUESTOS

	2017	2016
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	358	427
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	40.518	402.483
Impuesto al valor agregado	-	184
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	37.351	45.383
Impuesto al valor agregado	78.230	124.179
	156.100	572.229

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

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.325.155	4.167.163
Partidas conciliatorias:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	(50.301)
Gastos no deducibles	102.853	279.965
Utilidad gravable	2.428.008	4.396.827
Impuesto causado	534.162	967.302

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	402.483	897.838
Pago	(402.483)	(897.838)
Pago de anticipo	(488.221)	(542.186)
Retenciones de terceros	(5.423)	(18.760)
Crédito tributario por plusvalía	-	(3.873)
Impuesto causado	534.162	967.302
Saldo al final del año	40.518	402.483

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900824310 emitida el 16 de agosto de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$ 504.633. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	2017	2016
Aporte patronal	21.962	22.086
Aporte individual y préstamos	32.952	35.128
Décimo tercer y cuarto sueldo	39.143	42.197
Fondo de reserva	1.103	2.125
Vacaciones	158.535	158.461
Participación trabajadores	410.321	735.382
	664.016	995.378

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

	2017	2016
Saldo al inicio del año	960.250	1.261.434
Provisiones	2.816.080	1.506.809
Pagos	(3.145.266)	(1.807.994)
Saldo al final del año	631.064	960.250

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

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	566.408	536.967
Costo laboral	94.739	93.811
Costo financiero	23.449	23.412
(Ganancia) actuarial	53.160	(3.579)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(7.955)	(73.271)
Pago de beneficios	(85.656)	-
Transferencia de empleados	9.858	(10.932)
Saldo al final del año	654.003	566.408

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

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

Saldo al inicio del año	172.888	184.026
Costo laboral	27.316	33.163
Costo financiero	7.158	8.024
Pérdida (ganancia) actuarial	24.554	(26.137)
Pago de beneficios	(31.579)	(22.819)
Transferencia de empleados	3.703	(3.369)
Saldo al final del año	204.040	172.888
	858.043	739.296

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

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

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

	2017	2016
Tasa de descuento	4,02	4,14
Tasa de incremento salarial	2,50	3,00
Tasa de rotación	11,80	11,80
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	2017	2016
Diversas	12.061.097	12.843.333
Menos vencimientos corrientes	(912.872)	(1.695.108)
	11.148.224	11.148.224
Partes relacionadas (Nota 22)	6.545.000	-
	17.693.224	11.148.224

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	2017	2016
2018	-	1.369.094
2019	2.827.594	2.827.594
2020	2.827.594	2.827.594
2021	2.827.594	1.296.348
2022	2.665.442	2.827.594
	11.148.224	11.148.224

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

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

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

Mediante escritura pública del 1 de junio de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000, pagado 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año.

La composición societaria es la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Participaciones	
		No.	%
Sareic Cia. Ltda.	Ecuatoriana	600.000	54,5455
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	80.000	7,2727
Fideicomiso Corpacel	Ecuatoriana	39.999	3,6363
Otras menores a 26.000 participaciones	Ecuatorianas	150.001	13,6365
		1.100.000	100,00

19 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2017	2016
Utilidades acumuladas, distribuibles	3.676.766	3.385.681
Reserva por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(864.841)	(864.841)
	<u>6.050.254</u>	<u>5.759.168</u>

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

Dividendos

Durante el año 2016 la Junta General de Socios resolvió declarar y pagar dividendos sobre utilidades por \$1.610.471.

21 - COSTOS Y GASTOS

	2017	2016
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	15.946.189	21.375.778
Gastos administrativos	3.401.835	3.634.419
Gastos de ventas	1.341.953	1.463.203
	<u>20.689.977</u>	<u>26.473.399</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	15.067.073	19.524.521
Remuneraciones y beneficios a empleados	2.405.759	3.130.207
Honorarios profesionales	1.132.887	901.417
Jubilación patronal y desahucio	113.790	184.328
Impuestos y contribuciones	325.101	990.406
Arriendos de inmuebles	136.145	161.163
Mantenimiento y reparaciones	180.154	222.869
Publicidad	361.923	350.461
Depreciación	66.352	114.305
Otros gastos	900.792	893.723
	<u>20.689.977</u>	<u>26.473.400</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	1.699.178	2.121.192
Beneficios sociales	332.901	602.432
Aportes al IESS	373.680	406.583
	<u>2.405.759</u>	<u>3.130.207</u>

Gastos financieros

Intereses por obligaciones con instituciones financieras	661.415	2.013.316
Intereses por obligaciones con terceros	675.059	249.482
Otros	68.003	34.559
	<u>1.404.476</u>	<u>2.297.357</u>

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuenta por cobrar			
	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bluedream	-	2.984.795	2.205.288	1.916.313
Meisterblue (6)	3.323	6.270.557	-	6.457.984
Megadome	-	-	4.882	-
Nesfale Associated Inc	-	668.892	292.214	360.600
Corsam	4.162	-	-	-
Dismedsa	10.100	-	-	-
Gesinec	-	1.060.382	-	-
Fideicomiso Corpacel	-	39.769	-	-
	<u>17.585</u>	<u>11.024.395</u>	<u>2.502.384</u>	<u>8.734.898</u>

Compañías	Cuenta por pagar		
	2017		2016
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam	24.044	2.895.000	3.695.000
Dismedsa Cia.Ltda.	30.297	3.650.000	3.020.000
Comasterizada S.A.	1.000.000	-	-
	<u>1.054.341</u>	<u>6.545.000</u>	<u>6.715.000</u>

Transacciones:	2017	2016
Ingresos por intereses	246.524	872.217
Gastos por arrendamiento de inmueble	599.741	-
Gastos por intereses	618.494	186.160
Préstamos otorgados	1.700.743	4.934.808
Préstamos recibidos	1.768.798	7.696.949

(6) Retiro de aportes para futura capitalización realizada en el año 2014 (Nota 12).

23 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

La Junta General de Socios celebrada el 15 de noviembre de 2017, resolvió reversar el registro del reavalúo de la propiedad de inversión, y reclasificar los terrenos al costo histórico a su cuenta inicial de inventarios. La Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados al 31 de diciembre de 2016. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados.

Estado de Situación Financiera	2016	
	Reportado previamente	Restablecido
Propiedad de inversión	3.113.412	-
Inventarios	-	845.189
Otro resultado integral	2.268.223	-
Estado de Resultado Integral		
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	2.268.223	-

24 - COMPROMISOS

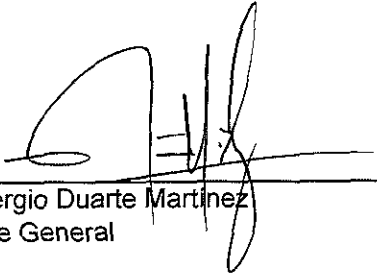
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

El 17 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Isla Celeste Etapa Estribor - CC", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario La Isla Celeste Etapa Estribor, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

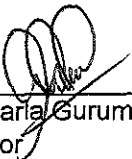
El 5 de julio de 2017 mediante escritura pública se realizó la liquidación y terminación del fideicomiso.

25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador