

MINUTOCORP S.A.
Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017
En conjunto con el informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
MINUTOCORP S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MINUTOCORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de MINUTOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por nuestra Firma cuyo informe de fecha julio 7, 2017 contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de MINUTOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se nos ha proporcionado el análisis de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas (recuperación y pago).

4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asunto de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas por US\$512,366 y US\$1,219,119 (2016: US\$1,711,600 y US\$993,083), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. **PARTES RELACIONADAS.** Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

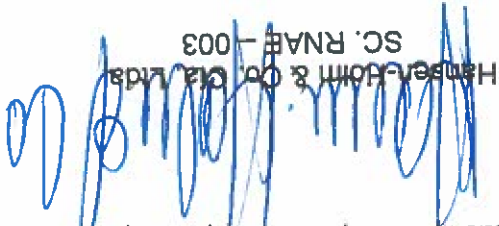
10. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

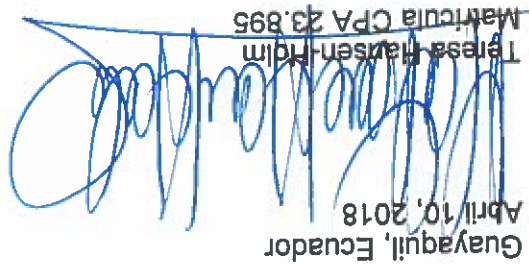
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Minutocorp S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.
13. El informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2017 se emite por separado.
14. El Informe de Cumplimiento Tributario de MINUTOCORP S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.


Hansén-Holm & Co. CIA. Ltda.
SC. RNAE - 003


Tereza Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895
Guayaquil, Ecuador
Abril 10, 2018

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros MINUTOCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, 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.

- 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 Compañía.

- 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 empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía no pueda continuar como una empresa 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 presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Efectivo	5	348,249	15,260
Cuentas por cobrar	6	1,291,310	424,573
Partes relacionadas	7	320,366	250,794
Inventarios	8	893,064	322,719
Gastos pagados por anticipado	9	316,605	119,702
Total activo corriente		3,169,594	1,133,048
Propiedad, vehículos y otros, neto	10	1,069,794	690,647
Propiedad de inversión	11	2,406,123	2,909,107
Partes relacionadas	7	192,000	1,460,806
Otros activos		640	1,040
Total activos		6,838,151	6,194,648
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Obligación bancaria	12	313,133	47,739
Cuentas por pagar	13	681,721	242,413
Partes relacionadas	7	1,219,119	576,096
Gastos acumulados	14	50,284	75,306
Total pasivo corriente		2,264,257	941,554
Obligación bancaria	12	0	52,261
Partes relacionadas	7	0	416,987
Obligaciones por beneficios a los empleados	15	12,771	18,812
PATRIMONIO			
Capital social	17	800	800
Reserva legal	17	1,597	1,597
Reserva facultativa	17	1,138,531	922,022
Resultados acumulados	17	3,420,195	3,840,615
Total patrimonio		4,561,123	4,765,034
Total pasivos y patrimonio		6,838,151	6,194,648

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

CPA. Paul Defaz
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias	5,638,800	3,204,882
Costo de ventas	(4,414,928)	(2,789,073)
Utilidad bruta	1,223,872	415,809
Gastos		
Gastos administrativos y de ventas	(1,235,632)	(579,739)
Gastos financieros	(12,389)	(55,295)
Total gastos	(1,248,021)	(635,034)
Otros ingresos, neto	18	123,287
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	99,138	342,780
Participación a trabajadores	16	(14,871)
Impuesto a las ganancias	16	(80,546)
Utilidad neta del ejercicio	3,721	216,509

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

CPA, Paul Defaz
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Resultados acumulados									
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por revalorización	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Total	
Saldos a diciembre 31, 2015	800	1,597	545,183	1,502,301	385	2,498,259	4,000,945	4,548,525	
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. PATRIMONIO			376,839			(376,839)	(376,839)	0	
Utilidad neta del ejercicio						216,509	216,509	216,509	
Saldos a diciembre 31, 2016	800	1,597	922,022	1,502,301	385	2,337,929	3,840,615	4,765,034	
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. PATRIMONIO			216,509			(216,509)	(216,509)	0	
Otros ajustes, ver Nota 17. PATRIMONIO				(251,685)		44,053	(207,632)	(207,632)	
Utilidad neta del ejercicio						3,721	3,721	3,721	
Saldos a diciembre 31, 2017	800	1,597	1,138,531	1,250,616	385	2,169,194	3,420,195	4,561,123	

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

CPA. Paul Defaz
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del ejercicio	3,721	216,509
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	66,918	51,247
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	95,417	126,271
Pérdida en venta de propiedad de inversión	242,984	0
Pérdida en venta de propiedad, vehículos y otros	10,000	8,582
Obligaciones por beneficios a los empleados	0	8,177
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	332,497	(227,685)
Activos diferidos y otros	9,632	35,460
Inventarios	(335,611)	(315,437)
Cuentas por pagar y otros	653,742	(172,813)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	1,079,300	(269,689)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de construcciones en curso	(763,379)	0
Adquisición de propiedad, vehículos y otros, neto	(471,065)	(74,524)
Ventas de propiedad de inversión	260,000	0
Ventas de propiedad, vehículos y otros, neto	15,000	10,450
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(959,444)	(64,074)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones financieras	213,133	100,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	213,133	100,000
Aumento (disminución) neto en efectivo	332,989	(233,763)
Efectivo al comienzo del año	15,260	249,023
Efectivo al final del año	348,249	15,260

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

CPA. Paul Defaz
Contador

MINUTOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

MINUTOCORP S.A. se constituyó el 5 de junio del 2006, mediante escritura pública presentada ante la Notaría Décima de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de julio del 2006. Con fecha 12 de noviembre del 2012, la Compañía reforma el artículo segundo del Estatuto Social, mediante escritura pública presentada ante el Notario Cuarto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 de marzo del 2013. La Compañía tendrá por objeto dedicarse a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudades, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos y obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el 100% de sus ventas por contratos de construcción fueron realizadas a Meisterblue Cia. Ltda.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta General Universal de Accionistas de fecha 4 de abril del 2017.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración.

Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Herramientas	20%
Muebles, instalaciones y equipos	10%

La propiedad, vehículos y otros están valuados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes establecida por el Servicio de Rentas Internas. Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

c) Propiedad, vehículos y otros

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. pérdida por deterioro del valor.

Al final de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

b) Instrumentos financieros

Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos.

El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	2017	2016
Caja	2,585	1,476
Bancos	345,664	13,784
	<u>348,249</u>	<u>15,260</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar es el siguiente:

	2017	2016
Cientes (1)	1,161,197	164,749
Préstamos a empleados	12,349	4,461
Otros (2)	117,784	255,363
	<u>1,291,310</u>	<u>424,573</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente cuentas por cobrar a Construdipro S.A. por US\$1,060,565, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cumplimiento de obra 001-2017.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente cuentas por cobrar por garantías por cumplimiento de obra a: i) Meisterblue Cia. Ltda. por US\$102,830 (2016: US\$166,032), ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de obra civil con Meisterblue Cia. Ltda.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	2017	2016
Ebara S.A.	71,096	0
Formaper S.A.	47,000	201,870
Forlano S.A.	20,001	16,000
Bastian S.A. (1)	114,166	0
Confetex S.A.	28,000	0
Impodaco S.A. (2)	0	0
Noboa Kronkie Gabriela (3)	11,300	0
David Concha Becerra	551	551
Neme Anton Tarruz	3,207	3,207
Rosa Becerra Chiriboga	1,005	1,005
Otras	24,040	28,161
Cuentas por cobrar	320,366	250,794
Cuentas por pagar	1,219,119	576,096

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a venta de terreno, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, División de inmueble y compraventa a favor de Bastián S.A.

(2) Préstamos recibidos de Impodaco S.A.: i) Con fecha 10 de enero del 2016, se firman contratos de mutuo acuerdo entre la Compañía y su relacionada Impodaco S.A. por un monto de US\$150,000, US\$10,046, US\$20,000, US\$36,941, US\$200,000, respectivamente, con una tasa del 11% anual, con vencimiento al 10 de enero del 2021; ii) Con fecha 28 de diciembre del 2016, se emite disposición donde se establece que no se devengaran intereses desde el 1 de enero del 2017, en miras de la liquidación de su parte relacionada Impodaco S.A.

(3) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a valores recibidos para la construcción de vivienda en la Isla Mocoll.

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar y por pagar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	2017	2016
Bastian S.A.	192,000	0
Impodaco S.A.	0	0
Formaper S.A.	0	0
Cuentas por cobrar	192,000	416,987
Cuentas por pagar	0	416,987

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

Construcción de viviendas y materiales	3,615,841	3,196,307
Préstamos recibidos	971,356	70,000
Préstamos otorgados	607,356	57,157
Ingresos por intereses	280,581	154,698
Venta de terreno	260,000	0
Compras	166,607	0
Otras ventas	400	1,390
Alquiler de maquinarias	0	91,801

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de inventarios es el siguiente:

Obras en Construcción (1)	871,385	0
Repuestos y herramientas	21,679	1,892
Inventario en proceso	0	232,556
Producto terminado	0	88,271
	<u>893,064</u>	<u>322,719</u>

9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de gastos pagados por anticipado es el siguiente:

Anticipos a proveedores (1)	239,449	76,049
Anticipos a contratistas	36,172	35,690
Impuestos corrientes	30,956	0
Seguros anticipados	10,028	7,963
	<u>316,605</u>	<u>119,702</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente US\$126,246 por valores desembolsados a Tractores y Construcciones Tractorinsa S.A.

... Ver página siguiente Nota 10. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y OTROS, NETO.

10. PROPIEDAD, VEHICULOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, vehículos y otros, neto es el siguiente:

					2017						
	Terreno	Construcciones	Instalaciones	Muebles y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Herramientas	Total			
% de depreciación	(1)	en curso	10%	10%	33%	20%	20%				
<u>Costo</u>											
Saldo inicial	99,141	50,610	42,212	195,613	27,035	470,495	6,396	891,502			
Adiciones	221,190	763,379	100,364	58,182	625	141,314	0	1,285,054			
Reclasificación (2)	0	(813,989)	0	0	0	0	0	(813,989)			
Ventas	0	0	0	0	0	(49,098)	0	(49,098)			
Total de costo	320,331	0	142,576	253,795	27,660	562,711	6,396	1,313,469			
Depreciación acumulada	0	0	(18,295)	(73,104)	(26,335)	(121,167)	(4,774)	(243,675)			
Propiedad, vehículos y otros, neto	320,331	0	124,281	180,691	1,325	441,544	1,622	1,069,794			

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente compra de terreno a Fideicomiso L'Isola, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de compraventa del Fideicomiso de Administración L'Isola a favor de MINUTOCORP S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, la reclasificación por US\$813,989 corresponde a la obra de construcción del proyecto Almax II.

					2016						
	Terreno	Construcciones	Instalaciones	Muebles y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Herramientas	Total			
% de depreciación	-	en curso	10%	10%	33%	20%	20%				
<u>Costo</u>											
Saldo inicial	99,141	39,754	42,212	174,787	27,035	455,073	6,396	844,398			
Adiciones	0	10,856	0	20,826	0	42,842	0	74,524			
Ventas	0	0	0	0	0	(27,420)	0	(27,420)			
Total de costo	99,141	50,610	42,212	195,613	27,035	470,495	6,396	891,502			
Depreciación acumulada	0	0	(5,980)	(53,247)	(24,824)	(112,030)	(4,774)	(200,855)			
Propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	50,610	36,232	142,366	2,211	358,465	1,622	690,647			

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de la propiedad de inversión es el siguiente:

Saldo inicial	2017	2016
Venta de terreno (1)	(502,984)	0
Saldo final	2,406,123	2,909,107

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, División de inmueble y compraventa que otorga la Compañía a favor de Bastián S.A.

12. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la obligación bancaria está compuesta de la siguiente manera:

Corto plazo		Largo plazo	
2017	2016	2017	2016
Banco Bolivariano C.A. Préstamo con vencimiento hasta mayo del 2018, a una tasa de interés nominal del 9.79%(1)	313,133	0	0
Banco Bolivariano C.A. Préstamo con vencimiento hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés nominal del 8.83%	0	0	47,739
	313,133	0	47,739
			52,261

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías constituidas por terceros.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

2017		2016	
Proveedores (1)	41,819	105,743	
Cuentas por pagar contratistas	12,797	9,299	
Cuentas por pagar varias (2)	349,743	36,584	
Impuestos por pagar	66,580	61,019	
Anticipos de clientes (3)	210,782	29,768	
	681,721	242,413	

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente cuentas por pagar a Urbaestratégico por US\$10,731 y Dermaco Cia. Ltda. por US\$7,017.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente cuentas por pagar a Hohesa Hormigones Hércules S.A. por US\$241,908, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de fianza y promesa en pago que otorga MINUTOCORP S.A. y Ebara S.A. a favor de Hohesa Hormigones Hércules S.A.; y, Velazco Viteri Angel por US\$50,000.

(3) Al 31 de diciembre del 2017, incluye anticipos recibidos de clientes por promesa de compraventa de 11 lotes de la obra Almax II.

14. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

Beneficios sociales (1)
Participación a trabajadores
Otros

2017	2016
19,897	21,817
14,871	51,417
15,516	2,072
50,284	75,306

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de la provisión de beneficios sociales es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	Provisión del año	Pagos efectuados	Saldo al 31 de diciembre del 2016	Provisión del año	Pagos efectuados	Saldo al 31 de diciembre del 2017
4,614	43,988	(44,271)	4,331	52,741	(54,505)	1,734
5,623	39,072	(37,655)	7,040	22,920	(22,852)	7,238
10,060	47,673	(47,287)	10,446	37,309	(36,830)	10,925
20,297	130,733	(129,213)	21,817	112,970	(114,187)	19,897
Total						

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	Provisión del año	Pagos efectuados	Saldo al 31 de diciembre del 2016	Pagos efectuados	Saldo al 31 de diciembre del 2017
12,771	0	0	12,771	0	12,771
6,969	8,177	(9,105)	6,041	(6,041)	0
Desahucio					
19,740	8,177	(9,105)	18,812	(6,041)	12,771
Total					

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2017	2016
Utilidad antes de participación a trabajadores	99,138	342,780
e impuesto a las ganancias	(14,871)	(51,417)
Participación a trabajadores	290,902	48,884
Gastos no deducibles	(9,049)	0
Deducciones adicionales	366,120	340,247
Utilidad gravable	80,546	74,854
Impuesto causado		

17. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva legal asciende a US\$1,597.

Reserva facultativa

Con fecha 4 de abril del 2017, mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2016 por US\$216,509 a reserva facultativa.

Con fecha 17 de abril del 2016, mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2015 por US\$376,839 a reserva facultativa.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Otros ajustes

Al 31 de diciembre del 2017, los ajustes contra resultados acumulados se detallan a continuación:

Revaluación de terreno vendido	251,685
Inventario para obra	(183,402)
Otros ajustes	(24,230)
	<u>44,053</u>

Con fecha 28 de diciembre del 2017, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar los ajustes contra resultados acumulados.

18. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, otros ingresos, neto se compone de la siguiente manera:

Ingresos por reembolsos	113,558	295,336
Otros ingresos no operacionales	11,211	50,477
Prestación de servicios	0	58,191
Venta de bienes	0	4,345
Ingresos por intereses	0	155,037
Otros egresos no operacionales	(1,482)	(1,381)
	<u>123,287</u>	<u>562,005</u>
	2017	2016

19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de cumplimiento de obra 001-2017

Con fecha 9 de enero del 2017, la Compañía celebró contrato con Construidor S.A., quien tiene a su cargo la construcción de 330 viviendas en programas habitacionales, con los antecedentes, la Compañía se compromete al suministro de materiales y alquiler de formaleas, maquinarias y herramientas menores.

El precio pactado entre las partes por el objeto del contrato asciende al monto de US\$4,188,824.62 más el impuesto al valor agregado. La forma de pago se resume de la siguiente forma:

- Como anticipo se entregará el 15% del total del contrato, equivalente a US\$628,324, y

- El saldo se cancelará parcialmente con las liquidaciones semanales de avance de obra.

El suministro de materiales e insumos estará a disposición, que dependiendo del avance requerido, se entregarán parcialmente a medida que transcurre la ejecución de la obra.

El alquiler de formaleas, maquinarias y herramientas menores iniciará desde el momento en que éstas se encuentren en la obra, que no deberá ser mayor a 15 días desde la firma del contrato.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por suministros de materiales por US\$2,764,307 y alquiler de maquinaria por US\$814,596.

Contrato de obra civil con Meisterblue Cia. Ltda.

Con fecha 1 de agosto del 2017, la Compañía celebró contrato con Meisterblue Cia. Ltda. para realizar obras de urbanismo, que la Contratante le solicite según cada orden de trabajo o solicitud de ejecución, en las urbanizaciones que componen el proyecto inmobiliario denominado Villa del Rey, de acuerdo con el presupuesto, especificaciones y requerimientos de ejecución.

La obra iniciará según el plazo estipulado en cada solicitud de ejecución u orden de trabajo, y su plazo de cumplimiento también se establecerá en la misma orden de trabajo. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía celebró varios contratos para la construcción de soluciones habitacionales en el proyecto Villa del Rey, en las siguientes fechas:

Fecha	Obra	No. de unidades	Acta de entrega definitiva
7 de agosto del 2017	Rey Juan Carlos	114	27 de diciembre del 2017
21 de agosto del 2017	Reina Isabel	38	27 de diciembre del 2017
4 de septiembre del 2017	Rey Juan Carlos	90	27 de diciembre del 2017
13 de noviembre del 2017	Reina Isabel	45	19 de diciembre del 2017
4 de septiembre del 2017	Rey Juan Carlos	30	En proceso
2 de octubre del 2017	Rey Juan Carlos	65	En proceso
4 de octubre del 2017	Rey Juan Carlos	30	En proceso
14 de noviembre del 2017	Rey Juan Carlos	20	En proceso
15 de noviembre del 2017	Rey Juan Carlos	60	En proceso

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$836,177, ver Nota 20. EVENTOS SUBSECUENTES, Actas de entrega - recepción.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Villa del Rey"

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía celebró 26 (2016: 20) contratos por construcción de casas y 0 (2016: 25) contratos por acabados de casas en el proyecto Villa del Rey.

Se han firmado 23 (2016: 17) actas de entrega - recepción definitivas de los contratos por construcción de casas y 0 (2016: 8) actas de entrega-recepción definitivas de los contratos por acabados de casas.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía celebró varios contratos para la construcción de soluciones habitacionales en el proyecto Villa del Rey, en las siguientes fechas:

Fecha	Obra	No. de unidades	Acta de entrega definitiva
18 de enero del 2017	Príncipe Guillermo	82	12 de julio del 2017
18 de enero del 2017	Reina Isabel	55	12 de julio del 2017
20 de marzo del 2017	Rey Eduardo	80	12 de julio del 2017
2 de mayo del 2017	Reina Isabel	90	No hay acta de entrega
2 de mayo del 2017	Príncipe Guillermo	69	27 de noviembre del 2017
29 de mayo del 2017	Reina Isabel	87	No hay acta de entrega
5 de junio del 2017	Rey Eduardo	50	No hay acta de entrega
Fecha	Obra	No. de unidades	Acta de entrega definitiva
9 de marzo del 2015	Príncipe Felipe	39	1 de diciembre del 2015
20 de abril del 2015	Príncipe Felipe	4	1 de diciembre del 2015
25 de mayo del 2015	Príncipe Felipe	12	1 de diciembre del 2015
13 de julio del 2015	Príncipe Felipe	8	1 de diciembre del 2015
1 de septiembre del 2015	Reina Isabel	19	26 de abril del 2016
20 de octubre del 2015	Reina Isabel	39	26 de abril del 2016

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$1,074,162 (2016: US\$3,204,882), ver Nota 20. **EVENTOS SUBSECUENTES**, Actas de entrega - recepción.

Contrato de movimiento de tierra, construcción vial e instalaciones sanitarias, proyecto Centro de negocio Almax II.

Con fecha 11 de junio del 2017, la Compañía celebró contrato con Tractores y Construcciones Tractorinsa S.A., cuyo objeto es el movimiento de tierra, construcción vial e instalaciones sanitarias para la obra "Centro de negocio Almax II", sujetándose a los planos y normas técnicas establecidas en las especificaciones del proyecto.

El precio pactado entre las partes por el objeto del contrato asciende al monto de US\$596,137.80, y se pagará de la siguiente forma:

- Anticipo del 60% por US\$357,683;
- Terreno en urbanización L'Isola ubicado en Isla Mocoli por US\$180,000; y,
- El saldo de US\$83,070, se cancelará de acuerdo con el avance obra con planillas quincenales.

El plazo para la ejecución de la obra es de 150 días contados a partir de la firma del contrato.

Contrato de fianza y promesa en dación en pago que otorga MINUTOCORP S.A. y Ebara S.A. a favor de Hohesa Hormigones Hércules S.A.

Se firma documento de promesa en dación, mediante el cual Ebara S.A. ha manifestado su intención de constituir la presente fianza con el objeto de garantizar y afianzar las obligaciones pasadas y futuras que haya contratado o contratarse en el futuro MINUTOCORP S.A. con Hohesa Hormigones Hércules S.A. por concepto del aprovisionamiento de servicio y bienes de materiales de construcción como hormigón, ver Nota 20. **EVENTOS SUBSECUENTES**.

La caución se fija hasta por un máximo de US\$422,445. Ebara S.A. se compromete a realizar el pago de la subrogación mediante la transferencia de bienes cuyo avalúo asciende a la cantidad antes descrita, los mismos que se encuentran construyendo en el proyecto inmobiliario "Complejo Comercial Almax II" y se describen a continuación:

- Solar 5 situado en la manzana 7 con una superficie total de 588.98 metros cuadrados en US\$191,420.
- Solar 6 situado en la manzana 7 con una superficie total de 641.74 metros cuadrados en US\$231,026.

La extinción de esta fianza se realizará por el cumplimiento de la obligación principal, que se hará con el pago por subrogación mediante la transferencia de dominio de los inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2017, se mantiene cuenta por pagar por US\$241,908, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

División de inmueble y compraventa que otorga la Compañía a favor de Bastian S.A.

Mediante escritura de división de un inmueble y compraventa de fecha 22 de septiembre del 2017, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, mediante resolución GADMS-SG-DA-2017 de fecha 7 de septiembre del 2017, aprobó la división del lote ubicado en el Km 4.5 de la vía Samborondón, sector Las Colinas, hoy Parroquia Satélite – Urbana La Puntilla, identificado con el código catastral 9-1-1-0-15, se declaró la afectación de un área total de 3,742.164 m2 en el referido solar 15, medidas que hacen una superficie total de 26,227.196 m2, en consecuencia los solares resultantes de dicha división son identificados como solar 15-1 con un área de 21,206.346 m2 y 15-2 con un área de 5,020.85 m2.

MINUTOCORP S.A. es única y legítima propietaria del local 15-2, producto del fraccionamiento del solar 15, se procede al traspaso del bien inmueble a favor de Bastian S.A.

El precio pactado por las partes por el inmueble objeto de este contrato asciende a US\$260,000, y se compromete a pagar en un plazo no mayor a 5 años, sin intereses, de la siguiente manera, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO, Y 7. PARTES RELACIONADAS.

- US\$20,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2017
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2018
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2019
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2020
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2021
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2022

Con fecha 24 de octubre del 2017, se inscribe en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón la presente escritura de compraventa.

Escritura de compraventa del Fideicomiso de Administración L'Isola a favor de MINUTOCORP S.A.

Mediante escritura de compraventa a favor de MINUTOCORP S.A. con fecha 21 de octubre del 2016, se procede al traspaso del bien inmueble consistente en el solar No. 20 del proyecto inmobiliario L'Isola ubicado en la Isla Mocoli.

El precio pactado por las partes por el inmueble objeto de este contrato asciende a US\$127,778.

Con fecha 11 de enero del 2017, se inscribe en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón la presente escritura de compraventa.

Promesa de compraventa que otorga Minutocorp S.A. en calidad de apoderada a favor de Leimesa S.A. Ingeniería Eléctrica y Mecánica

Con fecha 12 de diciembre del 2017, se celebra promesa de compraventa de los lotes 15, 16, y 17 de la manzana dos, del proyecto "Complejo Comercial Almax II" que se encuentra desarrollando sobre el lote 2 del predio rústico "Buijo", ubicados en la Av. Miguel Yúnez, situados en la parroquia Tarifa del cantón Samborondón.

Las partes de mutuo acuerdo fijan el precio por el inmueble en US\$370,000. Al 31 de diciembre del 2017, se ha recibido anticipos por US\$37,000.

Garantías constituidas por terceros

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía cuenta con garantías bancarias constituidas por terceros como respaldo de sus obligaciones financieras con el Banco Bolivariano C.A., así tenemos inversiones temporales por US\$400,000.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

a) Contrato de fianza y promesa en dación en pago que otorga MINUTOCORP S.A. y Ebara S.A. a favor de Hohesa Hormigones Hércules S.A.

Con fecha 25 de enero del 2018, se procede a la firma del documento promesa en dación, mediante el cual Ebara S.A. ha manifestado su intención de constituir la presente fianza con el objeto de garantizar y afianzar las obligaciones pasadas y futuras que haya contraído o contraer en el futuro MINUTOCORP S.A. con Hohesa Hormigones Hércules S.A.

b) Actas de entrega - recepción

Hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 10, 2018) se encuentran en proceso de revisión y en trámite para las firmas de responsables 8 actas de entrega - recepción definitiva de los contratos de construcción de casas.