

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

CORPEVIN S.A..- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en septiembre 11 de 2007. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No.0992533811001.

Aprobación de los Estados Financieros. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 11 de 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Administración de la Compañía en enero 31 de 2017.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Pronunciamientos contables. - Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son electivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2017. Asimismo, la Administración de **CORPEVIN S.A.**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF 9 - Instrumentos Financieros.** -
 - Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.
 - **Entrada en vigencia.** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.** -
 - Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contra prestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.
 - **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y derogará todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

• **NIIF 16 - Arrendamientos.** -

- ❖ Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos producto de los arrendamientos.
- ❖ **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que termina el 31 de diciembre de 2019.

• **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.** -

- ❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIC 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocida en su totalidad.
- ❖ **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidos en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.** - Son registradas al costo al momento de la negociación de los contratos de promesa de compra - venta de los bienes inmuebles hasta el 2015.
- **Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuya situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y a sector de la construcción.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía mitiga el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias.- Los terrenos están registrados al costo de adquisición y las viviendas están registradas al costo de transferencia. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta, el cual es determinado en función de los terrenos efectivamente entregados a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las viviendas negociadas. Al 31 de diciembre de cada año se capitalizan los desembolsos efectuados a los costos de terrenos y casas.

Obras en proceso. El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido mediante el método de avance de obra. Al 31 de diciembre de cada año se capitalizan los desembolsos efectuados a los costos de obras en proceso.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Propiedades neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades neto son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificio	5%
Muebles, enseres y equipo de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%
Veículo	20%
Equipos de computación	33.33%

Anticipos de clientes.- La Compañía registra los importes recibidos de los clientes aplicables a los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal e indemnizaciones.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no dispone de un estudio actuarial.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Pasivos por ingresos diferidos.- Son importes recibidos como abonos relacionados a la venta de viviendas, las cuales fueron reconocidas mediante la firma de contrato de promesa de compra-venta, sin embargo en el año 2016, la Administración de la Compañía decidió que dichos importes se reconocieran como cuentas de orden.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% de capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos.- Son registradas y reconocidas en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta, hasta junio de 2016 y a partir de julio de 2016, se reconocer ingresos por alquileres y expensas que se originan por cobros de cancelamiento e impuestos en la Urbanización Hacienda Olonche.

Reconocimiento de gastos. La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativa, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizadas en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertas estimaciones contables críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados *pueden variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.*

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Bancos	13,869	205,032
Caja	<u>6,003</u>	<u>984</u>
Total	<u>19,872</u>	<u>206,015</u>

Bancos - Al 31 de diciembre de 2017, representan principalmente depósitos mantenidos en la cuenta corriente del Banco Bolivariano por US\$. 5,428 (US\$. 159,117 en el 2016), que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<i>Préstamos concedidos e intereses</i>	90,542	0
Cientes, neto	6,701	3,102
Partes destacadas	3,681	0
Empleados	3,038	800
Otros	<u>25,408</u>	<u>8,521</u>
Total	<u>128,980</u>	<u>12,425</u>

Préstamos concedidos e intereses - Al 31 de diciembre de 2017, representa valores desembolsados en concepto de préstamos al Sr. Carlos Alberto Andrés Espinel con una tasa de intereses del 11.75% anual con vencimiento en julio 7 de 2019.

Cientes - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar representan ventas a clientes de ferretería y de supermercado. Al 31 de diciembre de 2016, ciertos saldos de cuentas por cobrar a clientes fueron reclasificados a cuentas de orden, nota 21.

5. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Tierras	3,277,042	2,633,880
Casas	2,891,505	2,599,621
Cbras en construcción	98,555	76,022
Otros	<u>101,791</u>	<u>179,330</u>
Total	<u>6,368,893</u>	<u>5,529,743</u>

5. EXISTENCIAS (Continuación)

Terrenos - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a lotes ubicados en la Provincia de Santa Elena en la Comuna de Olón, la cual se encuentra dividida en cuatro ocupas: Valles de Olón por 78.426 m², Altos de Olón por 81.796 m², Colinas por 73.974 m² y Valles Bambú por 91.385 m². En acción se reversaron cuentas de gastos de ventas y administración para incrementar los costos de terrenos por US\$. 449,161.

Casas - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan viviendas terminadas y ubicadas en la Comuna de Olón divididas en: Valles de Olón y Altos de Olón, Colinas de Olón y Valles Bambú. Adicionalmente, en diciembre 31 de 2017 se reversaron cuentas de gastos de ventas y administración para incrementar los costos de casas por US\$. 101,884. En el año 2016 por decisión de la Administración de la Compañía se recibieron de una parte destacada viviendas por US\$. 2,515,388, que corresponden a 60 viviendas terminadas.

Obras en construcción - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a construcciones de las casas en la lotización Valles de Olón y Altos de Olón. Adicionalmente, en diciembre 31 de 2017 se reversaron cuentas de gastos de ventas y administración para incrementar los costos por US\$. 21,633. En el año 2016, por decisión de la Administración de la Compañía se recibieron de una parte destacada obras de construcción por US\$. 307,544.

Otros - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a materiales de ferretería por US\$. 160,674 y artículos de supermercado por US\$. 18,546, el cual se encuentra ubicado en el local comercial de la lotización Valles de Olón. En junio de 2016, por decisión de la Administración de la Compañía, se recibieron de una parte destacada materiales de ferretería por US\$. 194,920 y artículos de supermercado por US\$. 17,438, sin que para tales efectos haya existido la respectiva documentación de soporte.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a anticipos e proveedores por servicios de trabajos de asfalto y desembolsos para trámites de legalización de escrituras en la compra-venta de las casas en la hacienda Olonche.

7. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Terrenos	1,382,503	14,108
Vehículos	316,278	271,644
Edificio e instalaciones	98,577	98,577
Maquinaria y equipo	64,098	64,098
Equipo de oficina	6,014	1,510
Muebles y enseres	3,555	3,555
Equipo de computación	273	273
Subtotal	1,871,830	454,305
Moras: Depreciación acumulada	(211,382)	(160,011)
Total	1,660,456	294,304

Durante los años 2017 y 2016 el movimiento de propiedades, neto y depreciación acumulada, fue el siguiente:

7. **PROPIEDADES NETO (Continuación)**

	2017	2016
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	294,304	115,553
Más: Adiciones	49,138	773
Más: Reclasificación	32,521	0
Más: Transferencias	1,335,874	231,045
Menos: Cargo anual de depreciación	<u>(1,331,301)</u>	<u>(33,067)</u>
Saldo final, neto	<u>386,156</u>	<u>214,308</u>

Transferencias. - Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a la Junta de accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017 resuelta por unanimidad, aceptar en dación de pago por parte de Tensiofit S.A. a Corpevin S.A., el lote del terreno de su propiedad ubicado en el sitio censuado Kilometro 44 vía La Costa-Cajal CEDFGE parroquia Chongón. En el año 2016, representan vehículos por US\$. 132,468 y local comercial "C.C. Plaza del Vale" ubicado dentro de la lotización Valles de Olón por US\$. 63,397, local de ferretería y oficina por US\$. 15,180.

Actualización. - A 31 de diciembre de 2017, corresponden a reclasificación de la cuenta de inventario de terrenos por US\$. 32,521.

Adiciones. - Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a compra de vehículo por US\$. 44,834, para uso de traslado de personal y material a las haciendas de Olonche.

8. **ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Partes destacadas, nota 20	<u>22,247</u>	<u>667,269</u>
Total	<u>22,247</u>	<u>667,269</u>

Partes destacadas. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente préstamos realizados a una parte destacada por US\$. 645,073 y Schutzman Seguridad Cia. Ltda. US\$. 22,247. La Compañía Schutzman Seguridad Cia. Ltda., se encuentra en liquidación, mediante la modalidad de oficio. Adicionalmente se compensaron saldos con una parte destacada con la transferencia de un inmueble, nota 6. En el año 2016, se compensaron saldos por US\$. 3,954,995, los cuales fueron realizados mediante cruce de saldos con una parte destacada.

9. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Anticipos recibidos de clientes	<u>6,610,784</u>	<u>5,602,955</u>
Pasivo	<u>6,610,784</u>	<u>5,602,955</u>

9. **PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

	2017	2016
	(Dólares)	
Financiación:	6,610,784	5,602,955
Proveedores:	263,529	33,946
Seguros bancarios (contables)	47,601	0
Accionista	7,546	0
Otros	128,625	26,850
Total	<u>7,058,085</u>	<u>5,663,751</u>

Anticipos recibidos de clientes. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan importes recibidos de los clientes por el contrato de la promesa de compra - venta. Adicionalmente, existe desistimiento de comprar la casa por parte del cliente los cuales no han sido regularizados por US\$. 23,933, aún se incluyen en la cuenta anticipos a clientes. En razón de lo comentado y a la información proporcionada por la Compañía, los pasivos se encuentran aumentados indebidamente.

Proveedores. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente adquisiciones de bienes y servicios los mismos que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Otros. - Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente reclasificación de saldos Tensilol S.A. por US\$. 63,750.

10. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Impuesto por pagar:		
Impuesto a la retención en la fuente	26,184	4,728
Impuesto a la renta por pagar	14,406	1,711
Subtotal	<u>40,590</u>	<u>6,439</u>
Beneficios sociales:		
Participación de trabajadores	36,968	15,701
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	10,549	5,579
Vacaciones	9,779	7,510
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	2,700	2,437
Fondo de reserva	64	246
Subtotal	<u>60,060</u>	<u>31,473</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:		
Aportes al IESS	8,381	3,636
Prestatarios IESS	0	0
Subtotal	<u>8,381</u>	<u>3,636</u>
Total	<u>105,036</u>	<u>42,516</u>

10. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** (Continuación)

	2017	2016
	(Dólares)	
Viercent:	209,030	42,516
Otros:		
Bonificación por desahucio	2,517	2,613
Vencida por pagar	1,643	6,953
Liquidaciones de haberes por pagar	—	713
Subtotal	<u>213,190</u>	<u>52,795</u>
Total	<u>422,220</u>	<u>95,511</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Saldo Inicial	31,473	23,953
Más Provisiones	108,963	56,408
Menos: Pagos	(180,326)	(48,883)
Saldo Final	<u>59,110</u>	<u>31,473</u>

11. **PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Partes destacadas, nota 20	141,179	141,179
Accionistas, nota 20	103,729	103,729
Otros	<u>80,807</u>	<u>80,807</u>
Total	<u>325,715</u>	<u>325,715</u>

Partes destacadas - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a deuda con Dimecron S.A. y la cual no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses. La Compañía Dimecron S.A., se encuentra en liquidación, mediante la modalidad de oficio.

Accionistas - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan intereses. En adición sobre uno de ellos no existe contrato.

12. **JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Jubilación patronal	1,329	1,329
Desahucio	<u>241</u>	<u>241</u>
Total	<u>1,570</u>	<u>1,570</u>

12. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)

La Compañía no ha contratado los servicios de un actuario para determinar el cálculo de la jubilación patronal y desahucio por los años 2017 y 2016.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 dólar cada una, de propiedad de la Sra. Zola María Proaño Reyes (99.99%) y el Sr. Carlos Augusto Torres Velásquez (0.01%) de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 819 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017 y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 8 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 10 de 2017.

Aporte para futuro aumento de capital. Al 31 de diciembre de 2016, se reversaron los aportes con la cuenta por cobrar al Sr. Alvarado Andrade Espínel.

Utilidad básica por acción. La utilidad básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

14. VENTA DE BIENES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Ventas de casas y lotes	877,039	1,123,183
Ventas de ferretería y otros	79,613	0
Alquiler de viviendas y otros	0	84,512
Total	956,652	1,207,695

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los modelos de viviendas vendidas y lotes de tierra, son los siguientes:

<u>Modelos de vivienda</u>	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Cantidad</u>	<u>Importe</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Importe</u>
	(Dólares)			
Casa Bambú	2	215,405	3	179,280
Marina	2	214,640	0	0
Sirena	1	129,875	1	81,470
Gadua	1	115,513	3	355,809
Terranos	4	201,500	0	0
Otras (arena, roca, océano)	0	0	5	506,624
Total	8	877,039	12	1,123,183

15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017, representan principalmente ingresos por el uso y usufructo de los inmuebles, los mismos aún se han establecido en los contratos de compra-venta por US\$. 313,131 (US\$. 314,279 en el 2016).

16. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017, está constituido por el costo de las viviendas de la lotización de Olón por US\$. 325,921 (US\$. 563,118 en el año 2016), ferretería y supermercado por US\$. 61,647 (en el año 2016, por US\$. 39,089).

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, representan principalmente pagos efectuados por sueldos y salarios del personal por US\$. 147,795 (US\$. 90,238 en el año 2016), expensas y alicuotas por US\$. 310,101 (US\$. 156,480 en el año 2016) y mantenimiento de equipos US\$. 15,810 (US\$. 40,953 en el año 2016).

18. GASTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017, representan principalmente pagos efectuados por sueldos y salarios por US\$. 28,148 (US\$. 91,055 en el año 2016), mantenimiento de equipos US\$. 35,382 (US\$. 107,179 en el año 2016). En el año 2016, la cuenta de gastos de seguridad y vigilancia incluye sueldos y salarios por US\$. 38,817, cuyo personal se encuentra incluido en las planillas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	246,457	104,574
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	36,968	15,701
Más:		
Gastos no deducibles	<u>17,304</u>	<u>11,822</u>
Base imponible	<u>226,993</u>	<u>100,795</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>49,938</u>	<u>22,175</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016		
Impuesto a la renta (22% año 2017 y 2016)	49,938	22,175
Artículo de impuesto calculado	<u>35,895</u>	<u>19,520</u>
Importe mínimo del impuesto a la renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>49,938</u>	<u>22,175</u>

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 6 de 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación de impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2017 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta cuyo importe ascendió a US\$. 49,938 (en el 2016, el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta, cuyo importe ascendió a US\$. 22,175).

Hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 8 de 2018), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 a 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Gastos no deducibles. - Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha considerado como parte de sus gastos no deducibles, los gastos por honorarios no facturados al Sr. Carlos Torres por US\$. 12,000. En el año 2016, la Compañía no ha considerado como parte de sus gastos no deducibles, los gastos por alquileres de las oficinas ubicadas en la ciudad de los Ceños por US\$. 4,000.

El movimiento del impuesto a la renta por los años 2017 y 2016, fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado del año	(49,938)	(22,175)
Anticipo de impuesto a la renta	35,855	19,520
Anticipo pendiente de pago	(543)	0
Retenciones en la fuente del año	180	593
Saldo a (pagar) favor al final del año	(14,406)	1,712

20. TRANSACCIONES CON PARTES DESTACADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Estado de Situación Financiera:		
Activos financieros a largo plazo		
Tensiofit S. A.	0	665,073
Schutzman Seguridad Cía. LTDA.	22,297	22,297
Total	22,297	687,269
Pasivos financieros a largo plazo:		
Dimepion S.A.	141,179	141,179
Accionistas	103,722	103,079
Total	244,906	244,908

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a compañías destacadas no generan intereses, y en fecha específica de vencimientos y fueron estructuradas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

20. **TRANSACCIONES CON PARTES DESTACADAS (Continuación)**

Un resumen de las transacciones comerciales de gastos con partes destacadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
	(Dólares)	
Estados de Resultados Integrales:		
Gastos:		
Tensolit S.A.		
Alicuotas y expensas	310,079	446,247
Total	310,079	446,247

21. **CUENTAS DE ORDEN**

En agosto de 2016, las cuentas por cobrar a corto plazo a clientes por US\$. 1,302,847, largo plazo a clientes por US\$. 3,706,038, y ingresos diferidos por US\$. 5,008,901 correspondientes a las negociaciones de contratos de promesa de compra-venta de lotes en las urbanizaciones de Orón, fueron reclasificadas a cuentas de orden, para control interno de total que adeudan los clientes de las viviendas otorgadas a crédito. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas de orden aumentaron a US\$. 7,074,788 y US\$. 4,946,427, respectivamente, debido principalmente a la firma de promesas de compra-venta notariada debido a la captación de clientes del año 2017.

22. **OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE)**

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de construcción deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento; y,
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas) así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFF. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la LAFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes;

23. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósitos de presentación de forma de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

24. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionales sobre las cuales el Auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

25. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% a 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Reducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia prima, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de recamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las formas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$ 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$ 5,000).

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 8 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.