Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaraciones de cumplimiento con las NIIF
4. Enmiendas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2017 y relevantes para la Compañía
5. Políticas contables
6. Ingresos por arrendamientos operativo
7. Gastos
8. Efectivo en caja y bancos
9. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar
10. Propiedades de inversión, neto
11. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar
12. Impuesto a la renta
13. Patrimonio
14. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
15. Reclasificaciones
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados:

US$	Dólares de los Estados Unidos de América

Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas:
Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Santa Anita S.A.** 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 que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Santa Anita S.A.** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la administración de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de **Inmobiliaria Santa Anita S.A.**, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 no fueron sujetos a auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Inmobiliaria Santa Anita S.A.** al 31 de diciembre de 2017.

Abril, 13 de 2018
Quito, Ecuador

María de los Angeles
CPA No. 22.120

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	8	48.954	6.754
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	9 y 15	76.505	49.745
Activos por impuestos corrientes		6.478	6.257
Total activo corriente		**131.937**	**62.756**
No Corriente			
Propiedades de inversión, neto	10	635.517	637.950
Activos por impuestos diferidos	12 (c)		7.433
Total activo no corriente		**635.517**	**645.383**
Total activos		**767.454**	**708.139**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar - comerciales, otras y relacionadas	11 y 15	397.112	78.201
Pasivos por impuestos corrientes		64	344
Total pasivo corriente		**397.176**	**78.545**
No Corriente			
Cuentas por pagar - relacionadas no circulante	15	252.215	500.000
Pasivo por impuestos diferidos	12 (c)	1.838	-
Total pasivo no corriente		**254.053**	**500.000**
Patrimonio			
Capital social		54.500	1.500
Reservas		894	5.822
Aportesfuturas capitalizaciones			30.000
Resultados acumulados		60.831	92.272
Total patrimonio	13	**116.225**	**129.594**
Total pasivos y patrimonio		**767.454**	**708.139**

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General

Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros separados

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Arrendamientos operativos	6	60.513	58.092
Gastos			
Servicios profesionales		(14.523)	(32.750)
Gastos financieros		(31.731)	
Otros gastos		(24.972)	(24.248)
Total costos y gastos	7	(71.226)	(56.998)
Impuesto a la renta		(2.655)	(1.021)
Resultado integral total del año	12 (a)	**(13.368)**	**73**

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General

Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros separados

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

			Reservas			Resultados acumulados			
	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Resultado neto	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015		**1.500**	**740**	**3.975**		**73.436**	**16.969**	**1.105**	**97.725**
Apropiación de reserva legal y facultativa			55	1.050				(1.105)	
Corrección de Error							1.795		1.795
Aporte futuras capitalizaciones					30.000				30.000
Resultado integral del año								73	73
Saldos al 31 de diciembre de 2016		**1.500**	**795**	**5.025**	**30.000**	**73.436**	**18.764**	**73**	**129.593**
Aumento de capital		53.000							
Apropiación de reserva facultativa				(5.000)	(30.000)		(18.000)		
Resultado integral del año				73				(73)	
								(13.368)	(13.368)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**13**	**54.500**	**795**	**98**		**73.436**	**764**	**(13.368)**	**116.225**

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General

Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros separados

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2017	2016
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	53.211	60.459
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	166.666	(24.996)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**219.877**	**35.464**
Flujo originado por actividades de inversión		
Adición de propiedades de inversión		(550.000)
Total efectivo neto provisto por actividades de inversión	**-**	**(550.000)**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Préstamos relacionadas	(177.677)	491.063
Aporte futuras capitalizaciones		30.000
Total efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	**(177.677)**	**521.063**
Variación neta del efectivo en caja y bancos	**42.200**	**6.527**
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	6.754	227
Saldo final de efectivo en caja y bancos	**48.954**	**6.754**

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General

Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros separados

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2017
Con cifras correspondientes para 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Santa Anita S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía constituida en la ciudad de Quito - Ecuador que se rige por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Mercantil el 3 de octubre de 1974. El plazo de duración de la Compañía es de 92 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar, disponer, las propiedades.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board).

La Compañía de acuerdo con la sección 3 de la NIIF para Pymes presenta información correspondiente con respecto al periodo comparable anterior para todos los saldos presentados en los estados financieros.

4. Enmiendas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2017 y relevantes para la Compañía

El IASB (International Accounting Standards Board) emitió enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities - IFRS for SMEs, por sus siglas en inglés) en mayo del 2016, dichas enmiendas fueron de aplicación obligatoria en los periodos que comenzaron el 1 de enero de 2017.

Los cambios más relevantes que contienen las enmiendas a las NIIF para Pymes aplicables a las características y giro de negocio de la Compañía son los siguientes:

- Sección 17 – Propiedades, planta y equipo: La modificación permite: a) la clasificación de piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como parte de la propiedad, planta y equipo; b) incorpora la exención que tiene la NIC 16 que permite que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera aplicable determinar el importen en libros de la parte del elemento de propiedad, planta y equipo que se ha sustituido; y, c) incorpora la opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.

- Sección 29 – Impuesto a las Ganancias: La modificación alinea los principios más importantes de esta sección relacionados con la medición y reconocimiento de los impuestos diferidos, con la NIC 12 – Impuesto a las ganancias para lo cual se requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros para lo cual deben reconocer el impuesto corriente y el impuesto diferido.

La administración de la Compañía no ha generado cambios significativos de la adopción de estas modificaciones.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos de América (EUA) fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los EUA es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) **Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Vida útil de propiedad de inversión

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica de los bienes, por lo cual la vida útil es revisada anualmente por la administración y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como los equipos, mobiliario y vehículos, sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y,
e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será menor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

d) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Santa Anita S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

e) Ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por arrendamiento se registran considerando la transferencia sustancial de todos los riesgos y las ventajas de la propiedad al arrendatario.

f) **Gastos**

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) **Instrumentos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Efectivo en bancos

El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por los servicios prestados que se realizan en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses, además de que no se cotizan en un mercado activo.

Al final de cada periodo la administración revisa los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su irrecuperabilidad, ya que de existir dicho indicio se reconoce con cargo a los resultados del periodo una pérdida por deterioro.

Las cuentas comerciales son a corto plazo por lo que no se descuentan, y se registran al importe del producto o servicio entregado.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar rentas, plusvalías o ambas y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

k) Capital social, reservas y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, reserva legal, reserva facultativa y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

Resultados acumulados y restricciones a las utilidades

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades actuales y de años anteriores.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

De acuerdo, a los estatutos de la Compañía se constituye esta reserva previa aprobación de la Junta de Accionistas con el fin de generar reservas para cualquier fin que se determine a futuro.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2015, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

l) Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

6. Ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. (nota 14)	39.600	39.600
Metropolitan Touring	14.913	12.492
Controlparking S.A. (nota 14)	6.000	6.000
Total	**60.513**	**58.092**

7. Gastos

El detalle de los gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
Servicios profesionales	-	-
Servicios Contables	8.824	8.550
Servicios Administrativos	3.000	14.000
Asesoría Legal Administración	1.949	3.000
Servicios Terceros	750	1.200
Total	14.523	32.750
Gastos financieros (nota 14)	31.731	-
Otros gastos (1)	24.972	24.248
Total	**71.226**	**56.998**

(1) Se compone principalmente de las retenciones en la fuente que no fueron compensadas en de acuerdo a los límites establecidos por el Servicio de Rentas Internas, por un valor de US$11.427.

8. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo en caja y bancos se detalla como sigue:

	2017	2016
Caja	6	10
Efectivo en bancos:		
Banco Internacional S.A.	48.948	6.744
Total	**48.954**	**6.754**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo en caja y bancos no mantiene restricción para el uso de fondos.

9. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comercial - relacionadas (nota 14)	4.170	530
Otras cuentas por cobrar		
Anticipos entregados - relacionadas (nota 14)	63.066	43.608
Anticipos terceros	4.778	
Cuentas por cobrar terceros	3.346	4.462
Gastos pagados por anticipado	630	630
Otras	515	515
	72.335	49.215
	76.505	**49.745**

10. Propiedades de inversión, neto

El detalle y movimiento de las propiedades de inversión, neto al y por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017		
	Saldos al 31/12/2016	Depreciación	Saldos al 31/12/2017
No Depreciable			
Terrenos	557.935		557.935
Depreciable			
Edificio	94.612		94.612
Total, costo	**652.547**		**652.547**
Depreciación acumulada	(14.597)	(2.433)	(17.030)
Total	**637.950**	**(2.433)**	**635.517**

	2016		
	Saldos al 31/12/2015	Adición/ Depreciación	Saldos al 31/12/2016
No Depreciable			
Terrenos	7.935	550.000	557.935
Depreciable			
Edificio	94.612		94.612
Total, costo	**102.547**	**550.000**	**652.547**
Depreciación acumulada	(12.164)	(2.433)	(14.597)
Total	**90.383**	**547.567**	**637.950**

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades de inversión, neto se registra dentro de los otros gastos.

11. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2017	2016
Cuentas por pagar - comerciales -		
Compañías Relacionadas (nota 15)		13.289
Proveedor		5.152
		18.441
Otras cuentas por pagar		
Compañías Relacionadas (nota 15)	397.112	59.760
Total	**397.112**	**78.201**

12. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2017	2016
Resultado del ejercicio	(10.713)	496
Más: Gastos no deducibles	13.485	
Base imponible	**2.772**	**496**
Impuesto a la renta causado 22%	610	109
Anticipo mínimo calculado	-	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	610	109
Menos retenciones de impuesto a la renta	18.168	24.893
	-	-
Crédito tributario (nota 12 c)	**17.558**	**24.784**

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22%. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañia ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen 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. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, para el ejercicio fiscal 2017 y 2016 no se determinó anticipo mínimo.

El gasto por impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se encuentra compuesto como sigue:

	2017	2016
Gasto de impuesto a la renta corriente (causado)	610	109
Gasto por impuesto la renta diferido	2.045	912
Gasto neto del año	**2.655**	**1.021**

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos por impuestos corrientes por retenciones en la fuente por US$64 y 344 respectivamente.

c) Impuesto a la renta diferido

Los impuestos diferidos son originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto, un detalle es como sigue:

	2017				
	Saldos al inicio del año	Retenciones en Fuente año	Gasto (*)	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
Activos por impuestos diferidos en relación a:					
Retenciones en la fuente	24.784	4.810	(11.426)	(610)	17.558
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:					
Cambio de vida útil propiedades de inversión	(17.351)			(2.045)	(19.396)
Efecto neto por impuestos diferidos	**7.433**	**4.810**	**(11.426)**	**2.655**	**(1.838)**

	2016		
	Saldos al inicio del año	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
Activos por impuestos diferidos con relación a:			
Retenciones en la fuente	24.893	(109)	24.784
Pasivos por impuestos diferidos con relación a:			
Cambio de vida útil propiedades de inversión	(19.744)	2.393	(17.351)
Efecto neto por impuestos diferidos	**5.149**	**2.284**	**7.433**

(*) Debido a que mantenía retenciones en la fuente de años anteriores las cuales vencieron el tiempo de vigencia para su compensación la Compañía considero ajustar al resultado del año.

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2017.

e) Reforma tributaria

Mediante Segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y que eventualmente podrían aplicar a la Compañía:

i) Con relación al impuesto a la renta:

- Deducibilidad para efectos de determinación del impuesto a la renta de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales requeridos por el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores hayan sido deducibles o no.

- Se modifica la tarifa de impuesto a la renta de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo	Tarifa
Tarifa general	25%
Accionistas en paraísos fiscales	28%
Si no se presenta Anexo de accionistas o lo presenta incompleto	28%
Microempresas y exportadores habituales (1)	22%

(1) Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean >= al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales.

- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de impuesto a la renta.

- Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.

- Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

- En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en alianza público privada (APP); deducibilidad de pagos por financiamiento externo; así como respecto de las exenciones al impuesto a

la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, no será aplicable en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- Para el cálculo del impuesto a la renta de personas naturales, desde el 2018 para la proyección de gastos personales se podrá incluir a los padres como dependientes y el incremento de la deducibilidad de los gastos de salud por enfermedades catastróficas.

ii) Con relación al anticipo de impuesto a la renta:

- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, y el aporte patronal al IESS.

- Para efecto del cálculo del anticipo se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, cuando corresponda; los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

iii) Con relación al impuesto a las tierras rurales:

- Se elimina el Impuesto a las tierras rurales.

- Se establece una rebaja de hasta 2 salarios básicos unificados, aplicable al monto del impuesto a las tierras rurales que a la entrada en vigencia de esta Ley deban pagar los sujetos pasivos propietarios de terrenos de hasta cien (100) hectáreas de superficie, para lo cual se considerarán los casos de superficies desgravadas previstas en la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, así como las desgravaciones aplicables a predios ubicados en otras zonas del país que se encuentren en similares condiciones geográficas y de productividad que aquellos ubicados en la Región Amazónica, conforme lo establezca el correspondiente Reglamento, considerando que el monto del salario básico unificado que se deberá considerar para efectos de la aplicación de esta disposición será el vigente para el ejercicio fiscal 2017.

iv) Con relación a las microempresas:

- Las sociedades consideradas como microempresas, se podrán deducir una fracción básica desgrava de impuesto a la renta para personas naturales a efectos de establecer la base imponible del Impuesto a la Renta (US$ 11.270).

- Las micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre que, en el correspondiente ejercicio fiscal, se refleje un mantenimiento del empleo e incremento del mismo, para el efecto son consideradas como tal:

Empresas	Número de trabajadores	Ingresos brutos	
		Mínimo	Máximo
Micro empresa	1 a 9	-	300.000
Pequeña empresa	10 a 49	300.001	1.000.000
Mediana empresa	50 a 199	1.000.001	5.000.000

v) Con relación al impuesto a los consumos especiales

- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del Servicio de Rentas Internas.

- Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.

vi) Con relación al impuesto de salida de divisas

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

vii) Con relación al Impuesto a los activos en el exterior

Están obligados el pago de este tributo en calidad de contribuyentes, los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas

de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

viii) Otras reformas

Que el dinero electrónico será manejado por los bancos privados y por cooperativas de ahorro y crédito.

13. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía es de US$54.500, dividido en cincuenta y cuatro mil acciones ordinarias, pagadas y en circulación de un dólar (US$1) cada una, con un derecho a voto y dividendos por acción. Con fecha 31 de marzo de 2017 mediante junta general de accionistas se aprobó efectuar el aumento de capital por US$53.000 (acciones a un valor nominal de US$1) mediante escritura pública y se reformó los estatutos en el Registro Mercantil el 4 de mayo de 2017. El incremento del capital se constituyó de la capitalización de la cuenta aporte futuras capitalizaciones, reserva legal y resultados acumulados.

El capital de la Compañía está conformado como sigue:

Accionista	Nacionalidad	2017	2016
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.	Ecuatoriana	54.010	30
Controlparking S.A.	Ecuatoriana	490	1.470
Total		**54.500**	**1.500**

14. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas; sin embargo, no se efectúan necesariamente en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales (nota 9)		
Controlparking S.A.	4.170	530
Otras cuentas por cobrar - Anticipos (nota 9):		
Camila Burbano de Lara (1)	63.066	41.602
Verónica Burbano de Lara		2.006
	63.066	43.608

	2017	2016
Cuentas por pagar comerciales (nota 11):		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.		13.289
Otras cuentas por pagar (nota 11):		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. (2)	189.688	52.900
Soledad Burbano de Lara Correa (3)	100.000	
Mónica Apunte Franco (4)	97.574	
Pablo Burbano de Lara Correa (2)	9.850	6.860
	397.112	59.760
Otras Cuentas por Pagar- No Circulante		
Pablo Burbano de Lara Correa (5)	252.215	500.000

Las transacciones realizadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 que originaron los saldos antes detallados son como sigue:

	2017	2016
Prestación de servicios (nota 6):		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.	39.600	39.600
Controlparking S.A.	6.000	6.000
	45.600	45.600
Gastos:		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. (6)	8.394	22.394
Pablo Matero Burbano de Lara		6.000
	8.394	28.394
Gastos financieros (nota 7):		
Pablo Burbano de Lara (5)	25.898	
Soledad Burbano de Lara (3)	5.833	
	31.731	

(1) Valores entregados como préstamos los cuales no mantienen un plazo de vencimiento ni genera un interés.

(2) Préstamos otorgados los cuales serán cancelados de acuerdo a los flujos de efectivo que mantenga la Compañía.

(3) Préstamo mediante un pagare con vencimiento junio 2018 y generan un interés 9%.

(4) Préstamo mediante un pagare con vencimiento diciembre 2018 y generan un interés 9%.

(5) Préstamo con vencimiento diciembre 2019 y generan un interés 9%.

(6) Corresponde a servicios contables del año 2017 y 2016

15. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, por limitaciones en el sistema contable de la Compañía, y con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

	2017			
	Estado de situación financiera Compañía	Reclasificaciones		Estado de situación financiera Informe auditoría
		Debe	Haber	
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	657		657	0
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos		657		657

	2016			
	Estado de situación financiera Compañía	Reclasificaciones		Estado de situación financiera Informe auditoría
		Debe	Haber	
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	7.433		7.433	0
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos		7.433		7.433

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe de 13 de abril de 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Inmobiliaria Santa Anita S.A.** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 13 de abril de 2018, y serán presentados para aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Es criterio de la Administración que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General

Sra. Mónica Calderón
Contadora