

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



ÍNDICE

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados del resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 29

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. De acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía cumple las condiciones exigidas para aplicar las NIIF Completas al cierre del ejercicio fiscal 2017. La Administración de la Compañía, considera que no existirían ajustes significativos relacionados por el cambio de esta aplicación, nota 2.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, 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 corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros (Continuación):

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen 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 incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.

Página 3

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros
(Continuación):

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6.

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y artículo No. 279 de su Reglamento de Aplicación de INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y el informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A., determinados en la Resolución No. SCVS.DNP.LA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de la INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Moores Rowland

Mayo 31 de 2018
Quito - Ecuador

CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

Jorge Sud Vivanco

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)**

Notas		ACTIVOS			
		2017	2016		
3	ACTIVOS CORRIENTES:	7,485	3,902		
4	Efectivo en caja y bancos	4,620,009	2,967,935		
5	Activos financieros	1,265,539	1,203,615		
6	Existencias	131,217	255,074		
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	6,024,250	4,430,526		
7	ACTIVOS NO CORRIENTES:	145,562	163,557		
8	Activos fijos, neto	883,890	883,890		
9	Otros activos	3,701	96,979		
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,033,153	1,144,426		
	TOTAL ACTIVOS	7,057,403	5,574,952		
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS				
10	PASIVOS CORRIENTES:	6,904,471	5,514,834		
11	Pasivos financieros	105,559	21,864		
	Otras obligaciones corrientes	7,010,030	5,536,698		
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	7,020,597	5,545,347		
12	PASIVOS NO CORRIENTES:	10,567	8,649		
	Provisiones por beneficios a empleados	10,567	8,649		
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	10,567	8,649		
	TOTAL PASIVOS	7,020,597	5,545,347		
13	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:	800	800		
	Capital social	800	800		
	Reserva legal	1,833	0		
	Resultados acumulados	34,173	28,805		
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	36,806	29,605		
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	7,057,403	5,574,952		

Ver notas a los estados financieros

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)**

Notas		2017	2016
INGRESOS:			
14	Ingresos por servicios	4,256,808	985,282
	Otros	3,778	462
	TOTAL	4,260,586	985,744
14	(-) Costo de ventas	4,123,349	909,619
	UTILIDAD BRUTA	137,237	76,125
GASTOS OPERACIONALES:			
15	(-) Gastos administrativos	78,801	34,622
16	(-) Gastos financieros	17,516	950
	(-) Otros gastos	15,021	26
	TOTAL	(111,338)	(35,598)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	25,899	40,527
17	MENOS: 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(3,885)	(6,079)
17	MENOS: 22% IMPUESTO A LA RENTA	(19,922)	(16,119)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	2,092	18,329
13	UTILIDAD POR ACCIÓN	2,61	22,91

Ver notas a los estados financieros

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados..... Adopción NIIF primera vez	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	0	223	12,674	13,697
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	18,329	18,329
Ajuste beneficios a empleados	0	0	0	(2,421)	(2,421)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	0	223	28,582	29,605
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	2,092	2,092
Apropiación	0	1,833	0	(1,833)	0
Ajuste beneficios a empleados	0	0	0	5,109	5,109
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	1,833	223	33,950	36,806
Ver notas a los estados financieros					

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.		ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Dólares)	
		2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Fondos Recibidos de clientes		2,357,265	(970,798)
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(2,417,329)	1,066,198
Gastos financieros		(85)	(26)
Otros Neto		(28,674)	(488)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		(88,823)	94,886
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Compra de activos Fijos		(873)	(1,495)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		(873)	(1,495)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pasivos financieros a largo plazo		93,279	(96,979)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento		93,279	(96,979)
Disminución neto del efectivo		3,583	(3,588)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año		3,902	7,490
Efectivo en caja y bancos al final del año		7,485	3,902
Ver notas a los estados financieros			

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)

	2017	2016
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,092	18,329
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISIÓN POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Aumento) Disminución en:		
Depreciaciones de activos fijos	18,867	18,690
Participación trabajadores	3,885	6,079
Impuesto a la renta	19,922	16,119
Provisión por beneficio a empleados a largo plazo	1,917	5,297
Otros movimientos patrimoniales	5,109	2,420
Aumento (Disminución) en:		
Activos financieros	(1,899,543)	(1,956,080)
Existencias	(61,924)	57,130
Servicios y otros pagos por anticipado	247,468	(542,659)
Activo por impuesto corriente	123,857	(95,722)
Pasivos financieros	1,389,639	2,008,375
Otros pasivos corrientes	59,888	561,748
Total ajustes	(90,915)	76,557
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISIÓN POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(88,823)	94,886

Ver notas a los estados financieros

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.- Fue constituida en Quito - Ecuador en noviembre 09 de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 30 del mismo año, con el nombre de INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A Su actividad principal es: diseñar, planificar, promocionar y comercializar obras y servicios de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, viviendas, edificios, oficinas, locales comerciales tanto a nivel nacional como internacional. La compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Pichincha, parroquia Benalcázar, barrio El Batán y desarrolla sus actividades en Av. De los Shyris N35-174 y Suecia en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 1792310598001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 26 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 19 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. De acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía cumple las condiciones exigidas para aplicar las NIIF Completas al cierre del ejercicio fiscal 2017. La Administración de la Compañía, considera que no existirían ajustes significativos relacionados por el cambio de esta aplicación.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Pronunciamientos contables.- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los periodos anuales que comiencen 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 INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA 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 periodos 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.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- **NIF 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 NIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIF 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 comienzan 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.
- **NIF 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 terminará el 31 de diciembre de 2019.
- **Enmiendas a las NIF 10 y NIC 28.-**
 - ❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIF 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 NIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido 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, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIF para PYMES), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es mencionado 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 del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias. 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 transfiriere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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 los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.** - Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio, nota 4.

- **Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo, nota 10.

Las NITF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito 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. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.

- **Crédito.** - Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

- **Liquidez.** - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea 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 ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

Existencias. - Están conformados principalmente por las existencias de terrenos y construcciones en curso, las mismas que se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un Proyecto en Construcción, nota 5.

Activo y pasivo por impuestos corrientes. - Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Activos fijos, neto. - Están registrados 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 como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Activos	Tasas
Maquinarias y equipos	10%
Equipos de computación	33.33%
Repuestos y herramientas	10%

Otras obligaciones corrientes. - Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originados por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo, nota 11.

Provisiones. - Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Provisiones por beneficios a empleados. - El artículo No. 216 del Código de 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. El referido Código establece también una 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. Para el efecto, la Compañía registra una reserva matemática basada en estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independientes, nota 12.

La NIC No. 19 (Beneficios a los Empleados), como parte de las mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre de 2014, realizó modificaciones en cuanto se refiere a la tasa a ser utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (beneficios a empleados), tomando como base rendimientos de mercado para bonos gubernamentales (alta calidad), teniendo presente que la moneda y el plazo de los bonos, deban ser congruentes para el cálculo y pago de estos beneficios. Esta modificación se aplicará para los periodos económicos fiscales que inicien a partir del 1 de enero de 2016. Las modificaciones antes referidas, deben ser aplicadas de forma retrospectiva desde el 1 de enero de 2015 (diciembre 31 de 2014), estableciéndose que este efecto de manera específica deba ser tratado contra utilidades retenidas (NIC No. 18 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores). La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluyó como base de medición para las estimaciones de este pasivo, las tasas de descuento de bonos corporativos de Ecuador, nota 12.

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% del 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. - En relación a la venta de bienes y servicios, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes y servicios.

Reconocimiento de los costos y gastos. - El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan los bienes, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Participación de los trabajadores en las utilidades. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad contable. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado, nota 17.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán 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 (SRI).

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 vegetal, plantas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados 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, nota 17.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF (hasta el año 2016 de acuerdo con NIIF para PYMES), requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos 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. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3.

EFFECTIVO EN CASH Y BANCOS

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

	2017	2016
Caja	4,754	1,967
Bancos	2,731	1,935
Total	<u>7,485</u>	<u>3,902</u>

(Dólares)

Bancos. - Los saldos en bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2017	2016
(Dólares)		
Transacciones con partes relacionadas, nota 18	2,830,107	1,987,717
Anticipo a proveedores y facturas por recibir	1,778,139	980,169
Empleados	6,373	0
Clientes	1,560	0
Otras cuentas por cobrar	3,830	49
Total	4,620,009	2,967,935

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a los Fideicomisos, por la prestación de servicio de construcción. En adición cuentas por cobrar a Compañías relacionadas por préstamos para capital de trabajo, nota 18.

Anticipo a proveedores y facturas por recibir.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente al saldo de valores entregados por concepto de anticipo a proveedores; así: Diego Zamora por US\$. 970,394 (US\$. 103,226 en el año 2016), Octans Soluciones Integrales por US\$.155,000 (US\$. 50,000 en 2016), Guillermo Meza por US\$.119,539 (US\$. 35,000 en el año 2016), Héctor Jarrín por US\$. 94,141 en 2017 y 2016, Alfredo Ordóñez por US\$. 67,696 en 2017 y 2016, Carlos Morales por US\$. 60,838 (US\$. 34,479 en el año 2016), Corporange por US\$. 58,468, Galio Chávez por US\$. 30,000 (US\$. 73,885 en el año 2016), Remodularsa S.A. por US\$. 16,164 (US\$. 87,000 en el año 2016), y otros menores 205,899 (US\$. 187,274 en el año 2016). Adicionalmente en el año 2016 existieron facturas por recibir por US\$. 247,468, que corresponde principalmente a anticipos entregados a proveedores del Proyecto Firenze, mismo que estaban pendientes de presentar las facturas correspondientes para devengar el anticipo.

5. EXISTENCIAS

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

	2017	2016
(Dólares)		
Obras en construcción	1,265,539	1,076,757
Obras terminadas	0	71,958
Otros	0	54,900
Total	1,265,539	1,203,615

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan valores desembolsados por mano de obra y otros costos directos e indirectos para cada uno de los proyectos que mantiene la Compañía, que posteriormente son recuperados por medio de reembolsos o servicios prestados a cada uno de los Fideicomisos de acuerdo a las planillas de avance de obra. Los proyectos son los siguientes: Riva di Mare por US\$. 383,315 (US\$. 761,525 en el año 2016), Toscana por US\$. 411,343 (US\$. 66,449 en el año 2016), Villanueva del Bosque por US\$. 151,932 (US\$.150,861 en el 2016), Consultorios Manta por US\$. 133,355, Monte Abrazzo por US\$. 59,393 (US\$. 59,252 en el año 2016), Costa de la Plata por US\$. 32,382 en 2017 y 2016, Firenze por US\$. 17,161 en el año 2017, Riva de oro por US\$. 5,758 en 2017 y 2016, y otros proyectos por ejecutarse por US\$. 70,900 (US\$. 530 en el año 2016).

5. EXISTENCIAS (Continuación)

Obras terminadas.- Al 31 de diciembre de 2016, representan valores por materiales adquiridos en las planificaciones de obra de los proyectos, mismos que son consumidos de acuerdo al avance de obra.

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2017	2016
Total	131,217	255,074
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	66,232	78,492
Retenciones impuestos años anteriores, nota 17	64,985	7,592
Impuesto al valor agregado - IVA	0	168,990

(Dólares)

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a retenciones que han sido efectuadas a la Compañía y que pueden ser reintegradas mediante solicitud de pago en exceso, presentar reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre de 2016, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

7. ACTIVOS FIJOS, NETO

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

	2017	2016
Maquinaria y equipos	183,056	182,184
Repuestos y herramienta	2,788	2,788
Equipos de computación	661	661
Subtotal	186,505	185,633
Menos: Depreciación acumulada	(40,943)	(22,076)
Total	145,562	163,557

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el movimiento de la propiedad, planta y equipo, neto fue el siguiente:

	2017	2016
Saldo al inicio del año, neto	163,557	180,752
Pasan:	163,557	180,752

(Dólares)

7. **ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)**

	2017		2016	
	(Dólares)		(Dólares)	
Vienen:	163,557		180,752	
Más: Adiciones	872		1,495	
Menos: Cargo anual de depreciación	(18,867)		(18,690)	
Saldo al final del año, neto	145,562		163,557	

8.

OTROS ACTIVOS

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

	2017		2016	
	(Dólares)		(Dólares)	
Otros activos	883,827		883,827	
Otros intangibles	63		63	
Total	883,890		883,890	

Otros activos. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan ocho departamentos (A501, A502, B002, B003, C203, C303, C402, C602), cedidos por parte de Fiduenciador S.A. - Administradora de Fondos & Fideicomisos, administradora del Fideicomiso Vera Guayasamín por el pago de honorarios de construcción a favor de la Compañía, en noviembre 23 de 2015 por US\$. 1,865,956. Posteriormente se realizó la cesión de derechos a favor de Cropilietto S.A. de cuatro departamentos (A501, B002, B003, C602), con la finalidad de cancelar las obligaciones existentes con su compañía relacionada por US\$. 982,129, el cual fue aprobado en Acta de Junta General de Accionistas con fecha diciembre 15 de 2015; y tres departamentos cedidos (C303, C203, C402), mediante escrituras públicas, a favor de Fernando Arevalo Arroba con fecha agosto 17 de 2016, Carlo Morales Tello con fecha enero 26 de 2017; y Juan Patricio Toledo Hidalgo y Adriana Sepúlveda Jiménez, con fecha diciembre 15 de 2017.

Con fecha febrero 9 de 2017, se firmó realizó la segunda adenda al contrato de construcción a precio fijo entre el Fideicomiso y la Compañía, modificando el valor del contrato inicial y la forma de pago, con la cual se hace canje de cinco departamentos del proyecto (B003, C203, C303, C402, C602) y no ocho como se indicó inicialmente, por un valor total de US\$. 1,103,281.

Con fecha enero 02 de 2018, la Compañía procedió a ajustar la diferencia por US\$. 233,128 correspondiente al departamento A-502 que fue restituido al Fideicomiso Vera Guayasamín.

9.

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017, representan valores por cobrar a Inmorenazzo por US\$. 3,701, en adición al 31 de diciembre de 2016, representa principalmente garantías entregadas por la adquisición de porcelanato de acuerdo al contrato firmado con Importadora Juan Vega por US\$. 96,979, para el Proyecto Firenze.

10.

PASIVOS FINANCIEROS

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

10. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

	2017	2016
Transacciones con compañías relacionadas, nota 18	4,662,647	4,454,637
Proveedores locales	1,492,481	221,737
Provisiones	597,207	597,207
Anticipo de clientes	143,962	119,626
Otros	8,174	27,656
Sobregiros bancarios	0	93,971
Total	6,904,471	5,514,834

(Dólares)

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente a anticipos entregados para ejecución de obras, de los Fideicomisos Vera Guayasamín y Fideicomisos Inmobiliario Toscana a Inmocasatlana Constructora S.A. y otros préstamos de sus compañías relacionadas para capital de trabajo.

Proveedores Locales.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente valores pendientes de pago a proveedores locales de bienes y servicios, principalmente a Diego Zamora por US\$. 909,851 (US\$. 73,753 en el año 2016), a Carlos Morales por US\$. 71,131, a Custodia Militar Portuaria por US\$. 51,991 (US\$. 23,647 en el año 2016), a Importadora Vega US\$. 33,079 (US\$. 12,845 en 2016), a Purnaharret Cia. Ltda. por US\$. 22,906 (US\$. 12,799 en el año 2016), a Héctor Jarín por US\$. 19,220 (US\$. 18,220 en el año 2016), a Galo Chávez por US\$. 33,697 en el año 2016. Los valores pendientes de pago no generan interés y no tienen plazo de pago definido.

Provisiones.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente a provisiones de costos reconocidos en el ejercicio 2016 de anticipos entregados y obras ejecutadas, los cuales debieron ser devengados contra entrega de planilla de avance de obras pendientes de ser facturadas del Proyecto Firenze durante el año 2017, sin embargo hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 31 de 2018), aún está en ejecución el Proyecto, y está pendiente la tercera Adenda, para definir la ampliación del plazo de terminación del proyecto, estimado hasta finales de 2018.

Anticipo de clientes.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa valores entregados como anticipos, por la adquisición de bienes inmuebles del Proyecto Firenze y del Proyecto Toscana.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2017	2016
Obligaciones tributarias:	81,520	0
Impuesto al valor agregado, IVA en Ventas	7,372	3,155
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	0	1,836
Subtotal	88,892	4,991
Pasan:	88,892	4,991

(Dólares)

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

2017 2016

Vienen: 88,892 4,991 (Dólares)

Beneficios sociales:
15 % Participación de trabajadores 3,885 6,079
Vacaciones 4,837 4,013
Décimo tercero sueldo (Bono navideño) 1,480 1,410
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar) 268 198
Fondos de reserva 0 36

Subtotal 10,470 11,736

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS:
Aportes al IESS 6,040 4,980

Otras:
Sueldos por pagar y otros 157 157

Total 105,559 21,864

En los años 2017 y 2016, el movimiento de beneficios sociales fueron los siguientes:

2017 2016
Saldo al inicio del año 11,736 9,498
Más: Provisiones 18,546 14,926
Menos: Liquidaciones 0 (5,898)
Menos: Pagos (19,812) (6,790)
Saldo al final del año 10,470 11,736

12. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

2017 2016
Provisiones jubilación patronal 4,620 5,877
Provisiones desahucios 5,947 2,772
Total 10,567 8,649

En los años 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnizaciones fue el siguiente:

Saldo Inicial 8,649 3,352
Pasaron: 8,649 3,352
(Dólares)

12. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

	2017	2016
Vienen:	8,649	3,352
Mas:		
Provisión jubilación patronal indemnizaciones (costo laboral)	1,918	5,297
Total	10,567	8,649

La Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., por el año 2017 y 2016. El valor presente actuarial al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue determinado con base al método actuarial de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

Salario mínimo vital (US\$.)	375	366
Número de empleados	5	44
Tasa de descuento (anual)	7.69%	7.25%
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	2.50%	3.00%

En diciembre 28 de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC, estableció que las tasas de descuento (bonos corporativos) y de incremento salarial a utilizarse en los estudios actuariales no sean las del mercado bursátil de Estados Unidos, sino las de Ecuador, en virtud que si existen las bases necesarias para dicho cálculo matemático, por lo que el estudio actuarial del año 2017, elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., fue preparado con tasas ecuatorianas.

Para el cálculo de la provisión de jubilación patronal, fueron considerados la totalidad de los trabajadores que hayan prestado servicios continuos en la Compañía.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está representado por 800 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, que totalizan US\$. 800. El capital social de la Compañía está integrado por los accionistas: Grupovisión GVholding S.A. con el 66,62% de participación y Avilés Dueñas Francisco Javier con el restante 33,38%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo de 2017 en febrero 23 de 2018, en tanto que la información relativa al año 2016, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en octubre 26 de 2016.

Reserva legal.- Representa la apropiación de reserva legal correspondiente al ejercicio el cual que supera el 50% del capital suscrito y pagado.

Resultados acumulados.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente utilidades de años anteriores, un detalle es el siguiente:

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (continuación)

	2017	2016
(Dólares)		
Saldo al inicio del año 2014	1,596	1,596
Utilidad neta del ejercicio año 2014	4,026	4,026
Utilidad neta del ejercicio año 2015	7,052	7,052
Utilidad neta del ejercicio año 2016 (1)	18,329	18,329
Otros	(2,421)	(2,421)
Utilidad neta del ejercicio año 2017	2,092	0
Otros, neto	3,276	0
Total	33,950	28,582

(1) Mediante Acta de Junta General de Accionistas, de fecha abril 19 de 2017 se aprobó que la utilidad neta del ejercicio del año 2016 sea reclasificado a una reserva facultativa para futuras inversiones de los accionistas, sin embargo la Compañía no registro, dicha resolución.

Utilidad por acción. Ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

14. INGRESOS POR SERVICIOS Y COSTO DE VENTAS

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

2017	2016
Ventas netas	Ventas netas
Costo de Ventas	Costo de Ventas

(Dólares)

Servicios (1)				
Fidelcomiso M. Inmobiliario	2,078,488	2,078,488	0	0
Riva Dimare	1,164,912	1,164,912	0	0
Fidelcomiso Vera Guayasamín	813,459	813,459	0	0
Toscana	99,106	66,490	0	0
Servicios de Construcción	0	0	0	0
Cropilietto S.A.	0	0	120,613	95,550

Subtotal: 4,256,808 4,123,349 985,282 581,555

Otros (2) 0 0 0 328,064

Total 4,256,808 4,123,349 985,282 909,619

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representa principalmente honorarios de construcción, Administración de proyecto, publicidad y otros servicios prestados y que son facturados a los fideicomisos y a otros.

(2) Corresponde a provisión de costos por anticipos entregados y otras obras ejecutadas.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS (Continuación)

	2017	2016
		(Dólares)
Sueldos y salarios	29,238	2,787
Depreciación y amortización	18,631	18,965
Impuestos y contribuciones	9,188	2,763
Otros	6,702	3,538
Beneficios sociales	4,526	1,317
Honorarios	4,160	1,717
Mantenimiento	2,944	1,647
Servicios básicos	1,700	1,140
Aportes IESS	1,712	23
Gastos de gestión	0	725
Total	78,801	34,622

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a intereses pagado por préstamo de Cropilietto S.A. sobre lotes de Toscana.

17. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	2017	2016
		(Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	25,899	40,527
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	(3,885)	(6,079)
Más:		
Gastos no deducibles	864	4,616
Base imponible	22,878	39,064
Tasa aplicable: 22%	5,033	8,594
	5,033	8,594

Determinación del pago mínimo de impuesto a la renta

22% de impuesto a la renta	5,033	8,594
Anticipo de impuesto calculado rebajado	19,922	16,119
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% de impuesto a la renta)	19,922	16,119

17. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue el siguiente:

	2017	2016
Anticipo determinado (Impuesto a la renta causado)	19,922	16,119
Más / Menos:		
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(63,305)	(9,853)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(7,592)	(8,557)
(-) Anticipo pagado de impuesto a la renta	(14,010)	(5,301)
	(64,985)	(23,710)

SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA

Al 31 de diciembre de 2017, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Gastos no deducibles. - Al 31 de diciembre de 2017, representa gastos no sustentados con comprobantes de venta y otros por US\$. 864, en adición la Compañía no incluye US\$. 4,805 por jubilación patronal respecto de los trabajadores menores a 10 años.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	2017	2016
(Dólares)		

Estado de Situación Financiera:

Activos:

Activos financieros:

Fidelcomiso Mercantil Inmobiliario Riva Dimare Uno

Fidelcomiso Vera Guayasamin (1)

Fidelcomiso Inmobiliaria Toscana (2)

Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.

Fidelcomiso Mercantil Monte Abruzzo

Cropilietto S.A.

Conturcorp S.A.

Total

2,830,107

1,987,717

Cuentas por cobrar a largo plazo:

Conturcorp S.A.

3,701

0

Total

3,701

0

TOTAL ACTIVOS

2,833,808

1,987,717

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

		Pasivos:	
		Pasivos financieros:	
		Croppiello S.A.	
		Promotora Procovill S.A.	
		Grupo Visión	
		FideliComiso Vera Guayasamin (1)	
		FideliComiso Inmobiliaria Toscana (2)	
		TOTAL PASIVOS	
2017	2016	2017	2016
1,214,813	1,184,146	4,662,647	4,454,637
155,668	640,216	1,302,370	564,319
50,000	0	1,939,796	2,065,956
1,939,796	2,065,956		
4,662,647	4,454,637		

(Dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de US\$. 72,180 entre los saldos en libros de cuentas por cobrar y lo confirmado con Fidecuador. En adición existe una diferencia en cuentas por pagar por US\$. 748,900, correspondiente a departamentos cedidos inicialmente con fecha noviembre 23 de 2015, y que mediante adenda con fecha febrero 09 de 2017 fueron restituidos al Fideicomiso. Con fecha enero 02 de 2018, la Compañía procedió a ajustar dicho valor, nota 8.

(2) Al 31 de diciembre de 2017, Heimdaltrust S.A. - Administradora del Fideicomiso Toscana, confirmó saldos por cuentas por cobrar, que difiere con los saldos en libros por US\$. 47,891. Con fecha mayo 31 de 2018, el Fideicomiso aprueba que estos valores serán considerados como reembolso para el 2018, y serán gastos no deducibles para el proyecto.

En adición existe una diferencia en cuentas por pagar por US\$. 15,895, que corresponde a valores descontados por concepto de anticipo por parte del Fideicomiso.

Con fecha 26 de abril de 2018, la Compañía procedió a realizar la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2017, existiendo diferencias entre el formulario 101 y el informe de auditoría, por US\$. 5,978,279.

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

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).

Resolución No. NAC-DGERGCT5-00000455 de 27 de mayo de 2015. - La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e Informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Con base a lo mencionado, la Compañía mantiene en proceso de elaboración el anexo de operaciones con partes relacionadas, por transacciones locales efectuadas en el año 2017 con las compañías relacionadas locales. De acuerdo con información preliminar proporcionada por la Administración de la Compañía, considera que no existirán afectaciones a los resultados reportados por las compañías, en razón que las transacciones u operaciones se ajustaron al principio de plena competencia.

19. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminados al 31 de diciembre de 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe 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.

20. COMPROMISOS

• Contrato de Construcción Fideicomiso Mercantil Riva Di Mare Uno

Con fecha noviembre 05 de 2015, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, administrada por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuyo objeto es ejecutar los trabajos de construcción de una torre de departamentos en el lote de terreno No 3 de propiedad del Fideicomiso, por US\$.13,304,141. incluido IVA, hasta el 31 de diciembre de 2017.

• Contrato de Construcción Proyecto Firenze

Con fecha julio 23 de 2015, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y el Fideicomiso Vera Guayasamin, administrada por Fiduacudor S.A. Administradora de Fondos & Fideicomisos, cuyo objeto es ejecutar los trabajos de construcción para el Proyecto Firenze por US\$. 4,664,889 más IVA, con una duración de diez meses, contado a partir del primer pago, Con fecha febrero 09 de 2017, se firma la segunda adenda del contrato, en donde se establece el plazo hasta enero de 2018 y el valor total del contrato por US\$. 4,664,889 incluido IVA. Hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 31 de 2018), está pendiente de suscribir una nueva adenda, ampliando el plazo hasta diciembre de 2018.

• Contrato de Construcción Proyecto Inmobiliario Toscana

Con fecha febrero 19 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y el Fideicomiso Inmobiliario Toscana, administrada por Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., cuyo objeto es ejecutar los trabajos de construcción para el Proyecto Inmobiliario Toscana por US\$. 2,821,597 incluido IVA, con una vigencia durante el desarrollo y ejecución total del Proyecto.

• Contrato de Construcción

Con fecha febrero 09 de 2017, se firmó la segunda adenda al contrato de construcción a precio fijo entre la Compañía, modificando el valor del contrato inicial y la forma de pago mediante canje los siguientes departamentos del Proyecto: B003, C203, C303, C402, C602, por un valor total de US\$. 1,103,281. Con fecha diciembre 12 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y Arq. Diego Daniel Zamora García cuyo objeto es ejecutar los trabajos de construcción de la estructura, mamposterías y enlucidos para proyecto Riva Di Mare por US\$. 2,860,668 más IVA, con una duración de diez meses, contado a partir del primer pago.

• Contrato Civil de prestación de servicios

Con fecha marzo 28 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y Revetisa S.A., cuyo objeto es la prestación de servicios profesionales especializados en provisión e instalación de Gypsum revestimientos de interiores y exteriores en proyectos de Firenze y Riva Di Mare, por US\$. 681,152 más IVA, con una vigencia hasta la conclusión de todas las obligaciones del presente contrato.

20. COMPROMISOS (continuación)

• Contrato Civil de prestación de servicios

Con fecha abril 01 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y L&T Ingeniería S.A., cuyo objeto es prestar servicios profesionales especializados en obra eléctrica y electrónica proyecto Riva Di Mare Mantá por US\$. 550,070 sin incluir impuesto, con una duración hasta concluir todas las obligaciones del presente contrato, siendo la forma el pago un anticipo del 40% US\$. 220,028 previa prestación de la garantía de buen uso, pago de US\$. 10,000 en efectivo a la firma del presente contrato la diferencia con dos suites US\$.110,014 como canje, las partes fijan el precio de las SUITE 503 US\$.138,788 SUITE 004 US\$.147,705.

• Contrato de Construcción de obras sanitarias

Con fecha abril 03 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y el Sr. William Leonel Anchundia Macías, cuyo objeto es realizar las obras hidro-sanitarias para el proyecto Riva Di Mare en la ciudad de Mantá por US\$. 331,642 más IVA, con una duración hasta concluir todas las obligaciones del presente contrato, siendo el pago de la siguiente manera: anticipo del 40% US\$. 132,657, previa la prestación de garantía de US\$. 66,328 a firma del presente contrato y la diferencia de US\$. 66,328.34 se cancelara con canje para la compra del departamento 603 del Edificio Riva Di Mare, el precio fijado de la Suite es de US\$. 178,087, para asegurar la compra venta del departamento, comprometiéndose para el canje el contratista cancela US\$. 111,759 y la suma de US\$. 198,985.01 será cancelado según avance de obra.

• Contrato de Construcción de obras eléctricas

Con fecha octubre 24 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y Octans Soluciones Integrales Cia. Ltda., cuyo objeto es realizar la dotación integral de todo el sistema eléctrico para el proyecto de Firenze en la ciudad de Quito por US\$. 221,312 más IVA, con una vigencia hasta la conclusión de todas las obligaciones del presente contrato.

• Contrato de fabricación y montajes de muebles, puertas y granito Edificio Firenze

Con fecha agosto de 2017, se firmó el contrato entre Inmocaselliana Constructora S.A. y Kokmober Cia. Ltda. cuyo objeto es la fabricación y montaje de muebles de cocina, muebles de baño, closets, puertas y granito para los departamentos del Edificio Firenze por US\$. 114,944 incluido IVA, con un plazo máximo para febrero de 2018, contado a partir del primer pago.

• ADENDA al Contrato de construcción sistema contra incendios proyecto torres Firenze

Con fecha julio 10 de 2017, se firmó el presente ADENDUM al contrato principal entre Inmocaselliana Constructora S.A. y el señor Galo Chávez Montero, cuyo objeto es realizar la totalidad de las obras del sistema contra incendios para el proyecto "Torres de Firenze", en cada una de sus tres torres y obras adyacentes por US\$. 95.879 incluido IVA, el plazo para la terminación y entrega de las obras es; torre A en mayo del 2018, torre B en Diciembre de 2017 y torre C en Agosto de 2017.

21. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 de 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 de 2012, la Compañía está obligada a entregar información a la UAFE.

21. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE) (Continuación)

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio de 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 de 2016 y el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 de 2012, establecen disposiciones para de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catálogos como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDs) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma emitida a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no reportó a la UAFE, transacciones correspondientes a anticipo de clientes que superan el umbral de los meses de agosto y septiembre por US\$. 61,040, así como la suscripción de promesa de compra venta de departamentos cedidos a los Sres. Carlos Morales y Patricia Toledo en los meses de enero y diciembre de 2017.

22. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, se han presentado la siguiente contingencia:

- Juicio de carácter civil.- 1 juicio interpuestos por la Compañía, en contra de cliente por un monto de US\$. 4,799, de acuerdo a la respuesta recibida del asesor legal de la Compañía.

23. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminados al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe 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

24. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)

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 intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

25. LEGISLACIÓN 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% al 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.
- Deducción 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 primas, 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 reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas 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 31 del 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.