

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****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 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2019. 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 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 26 de 2018.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos, que han sido medidos a su valor razonable y por obligaciones de beneficio de post-empleo, que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Nuevas publicaciones, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas contables.- A continuación son enunciadas las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que han sido emitidas pero que no están vigentes para el período anual iniciado el 1 enero de 2018. La Compañía no ha efectuado una adopción anticipada de estas normas, las cuales son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor proporcional.	1 de enero de 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS** (Continuación)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

A partir de enero 1 de 2018, entraron en vigencia nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que a continuación son enunciadas:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero de 2018

Con relación a las normas emitidas y no vigentes, la Compañía estima no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, en razón que en su mayoría no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Respecto a las normas emitidas y que entraron en vigencia a partir de enero 1 de 2018, existen normas que no presentan ningún impacto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

2018, en razón que gran parte de las mismas no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Con relación a la NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9, la Administración de la Compañía manifiesta lo siguiente:

- **NIIF 16: Arrendamientos**.- Esta norma está siendo evaluada con el propósito de conocer su impacto potencial, la Administración de la Compañía no planea su adopción temprana.
- **NIIF 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes**.- Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse en la medida que sean satisfechos. Las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo incorpora un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los cinco pasos siguientes:
 1. Identificar el contrato con el cliente;
 2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
 3. Determinar el precio de la transacción;
 4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
 5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

La actividad principal de la Compañía es diseñar, planificar, promocionar y comercializar obras y servicios de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, viviendas, edificios, oficinas, locales comerciales, respecto de lo cual la Administración de la Compañía ha evaluado que la generalidad de los contratos con sus clientes, representan una sola obligación de desempeño claramente identificable, y el precio de la transacción no contiene componentes variables al previamente pactado. La Administración determinó que, con base a su evaluación, la adopción de la NIIF 15 no ha registrado un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

- **NIIF 9: Instrumentos Financieros**.- La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. Adicionalmente, ha evaluado el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, analizando individual y colectivamente el riesgo de crédito esperado, concluyendo que no estima efectos debido a que el riesgo de la cartera implícito es moderado, en razón de que mantienen políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial y se conserva una cartera de clientes diversificada, por lo que las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante. La Compañía aplicó las nuevas reglas de forma prospectiva a partir de enero 1 de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma.

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

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

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 transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de 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 5.
- **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 11.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, 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 6.

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

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

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:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
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 12.

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 Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. La reserva para jubilación patronal está clasificada como pasivo no corriente. Este estudio incluye además cálculo de 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 uno de los años de servicio prestados a la Compañía. La provisión por desahucio es contabilizada por la Compañía, y la misma es registrada en el estado del resultado integral del período en el que es informada por los actuarios profesionales.

El costo por servicio presente y pasado de la reserva para jubilación patronal es recogido en el resultado integral del año en que es generado, así como el interés causado por la obligación del beneficio determinado. La nueva medición, que comprende la ganancia y pérdida actuarial, es reconocida en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se produce. El reconocimiento de la ganancia y pérdida actuarial en otro resultado integral es reflejado inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Una reforma incluida en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, vigente a partir de enero 1 de 2018, establece que es deducible el pago efectuado por jubilación patronal y desahucio, que no provenga de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta. El pago obligatoriamente deberá afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores. En el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma

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

proporción que hubieren sido deducibles o no. Es obligación del empleador mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por jubilación patronal e indemnización por desahucio.

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 períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

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 19.

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 del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que 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, que reinviertan sus utilidades en el país, 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 lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para 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; para ello deberán efectuar el

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

correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. 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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

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

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF (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.

4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Caja	900	4,754
Bancos	<u>538,907</u>	<u>2,731</u>
Total	<u><u>539,807</u></u>	<u><u>7,485</u></u>

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan saldos en bancos locales, así: en el Banco Pichincha y Banco Internacional, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

5. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 20	2,091,986	2,830,107
Anticipo a proveedores y facturas por recibir	274,307	1,778,139
Clientes	15,000	1,560
Empleados	0	6,373
Otras cuentas por cobrar	<u>327</u>	<u>3,830</u>
Total	<u>2,381,620</u>	<u>4,620,009</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, corresponde principalmente al saldo de valores entregados por concepto de anticipo a proveedores; así: Diego Zamora por US\$. 49,309 (US\$. 970,394 en el año 2017), Almancones Boyaca por US\$. 36,000, Galo Chávez por US\$. 15,706 (US\$. 30,00 en el año 2017), Guillermo Meza por US\$.2,483 (US\$. 119,539 en el año 2017), Octans Soluciones Integrales por US\$.155,000 en el año 2017, Héctor Jarrin por US\$. 94,141 en 2017, Alfredo Ordóñez por US\$. 67,696 en el año 2017, Carlos Morales por US\$. 60,838 en el año 2017, Corporange por US\$. 58,468 en el año 2017, Remodularsa S.A. por US\$. 16,164 en el año 2017 y 2016, y otros menores 170,809 (US\$. 205,899 en el año 2017).

6. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Obras en construcción	2,612,435	1,265,539
Inventario de suministros	<u>461,812</u>	<u>0</u>
Total	<u>3,074,247</u>	<u>1,265,539</u>

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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: Toscana por US\$. 665,704 (US\$. 411,343 en el año 2017), Hospital Umiña US\$. 500,037 en el año 2018, Firenze por US\$. 382,163 (US\$. 17,161 en el año 2017), Consultorios Manta por US\$. 352,212 en el año 2018, Riva di Mare por US\$. 336,534 (US\$. 383,315 en el año 2017), Villanueva del Bosque por US\$. 202,898 (US\$. 151,932 en el 2017), Monte Abruzzo por US\$. 108,505 (US\$. 59,393 en el año 2017), Costa de la Plata por US\$. 32,622 (US\$.32,382 en el año 2017), Riva de oro por US\$. 6,245 (US\$. 5,758 en el año 2017), y otros proyectos por ejecutarse por US\$. 25,517 (US\$. 70,900 en el año 2017).

7. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

7. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado – IVA	182,606	0
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	126,943	66,232
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	53,086	0
Retenciones impuestos años anteriores, nota 17	45,076	64,985
Impuesto a la salida de divisas	<u>750</u>	<u>0</u>
Total	<u>408,461</u>	<u>131,217</u>

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre de 2018, 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.

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

8. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Maquinaria y equipos	185,098	183,056
Repuestos y herramienta	4,663	2,788
Equipos de computación	<u>661</u>	<u>661</u>
Subtotal	190,422	186,505
Menos: Depreciación acumulada	(<u>59,755</u>)	(<u>40,943</u>)
Total	<u>130,667</u>	<u>145,562</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de la propiedad, planta y equipo, neto fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	145,562	163,557
Más: Adiciones	3,918	872
Menos: Cargo anual de depreciación	(<u>18,813</u>)	(<u>18,867</u>)
Saldo al final del año, neto	<u>130,667</u>	<u>145,562</u>

9. **OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Activo por impuesto diferido	4,121	63
Otros activos	<u>0</u>	<u>883,827</u>
Total	<u><u>4,121</u></u>	<u><u>883,890</u></u>

Otros activos.- Al 31 de diciembre de 2017, representan ocho departamentos (A501, A502, B002, B003, C203, C303, C402, C602), cedidos por parte de Fiduecuador 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 Cropiletto 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 09 de 2017, se firmó realizo 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 indico 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.

10. **CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 representa cuentas por cobrar al Fideicomiso Riva Di Mare por US\$. 1,514,927. En adición al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan valores por cobrar a Inmorenazzo por US\$. 3,701.

11. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con compañías relacionadas, nota 20	4,386,204	4,662,647
Provisiones	612,452	597,207
Proveedores locales	605,148	1,492,481
Anticipo de clientes	240,098	143,962
Otros	<u>1,056</u>	<u>8,174</u>
Total	<u><u>5,844,958</u></u>	<u><u>6,904,471</u></u>

11. **PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde principalmente a anticipos entregados para ejecución de obras, de los Fideicomisos Vera Guayasamín y Fideicomisos Inmobiliario Toscana y otros préstamos de su compañías relacionadas para capital de trabajo.

Provisiones.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 (abril 12 de 2019), 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.

Proveedores Locales.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente valores pendientes de pago a proveedores locales de bienes y servicios, principalmente a Diego Zamora por US\$. 103,845 (US\$. 909,851 en el año 2017), a Constructora Ciudad Rodrigo por US\$. 74,616, a Carlos Morales por US\$. 71,131 en el año 2017, a Aceroplus Cía. Ltda. por US\$. 63,179, a Importadora Vega US\$. 421 (US\$. 33,079 en el año 2017), a Custodia Militar Portuaria por US\$. 51,991 en el año 2017, a Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 22,906 en el año 2017), a Héctor Jarrín por US\$. 19,220 en el año 2017. Los valores pendientes de pago no generan interés y no tienen plazo de pago definido.

Anticipo de clientes.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa valores entregados como anticipos, por la adquisición de bienes inmuebles del Proyecto Firenze y del Proyecto Toscana.

12. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Obligaciones tributarias:</u>		
Impuesto al valor agregado, IVA en Ventas	306,428	81,520
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	48,422	7,372
Impuesto a la renta compañía	<u>35,207</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>390,057</u>	<u>88,892</u>
<u>Beneficios sociales:</u>		
Vacaciones	5,067	4,837
15 % Participación de trabajadores	4,502	3,885
Décimo tercero sueldo (Bono navideño)	1,241	1,480
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	<u>369</u>	<u>268</u>
Subtotal	<u>11,179</u>	<u>10,470</u>
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS:</u>		
Aportes al IESS	6,055	6,040
Sueldos por pagar y otros	<u>276</u>	<u>157</u>
Subtotal	<u>6,331</u>	<u>6,197</u>
Total	<u>407,567</u>	<u>105,559</u>

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

En los años 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	10,470	11,736
Más: Provisiones	16,307	18,546
Menos: Pagos	(11,994)	(19,812)
Menos: Ajustes	(2,170)	0
Menos: Liquidaciones	(1,434)	0
Saldo al final del año	<u>11,179</u>	<u>10,470</u>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Provisiones jubilación patronal	17,137	4,620
Provisiones desahucios	<u>9,914</u>	<u>5,947</u>
Total	<u>27,051</u>	<u>10,567</u>

En el año 2018 y 2017, el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnizaciones fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	10,567	8,649
Mas:		
Provisión jubilación patronal indemnizaciones (costos laborales)	<u>16,484</u>	<u>1,918</u>
Total	<u>27,051</u>	<u>10,567</u>

La Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Coofia S.A., Actuarial Consultores Cía. Ltda., por el año 2018 y 2017 respectivamente. El valor presente actuarial Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue determinado con base al método actuarial de "Obligaciones de los beneficios definidos post empleo" y "Costeo de Crédito Unitario Proyectado", respectivamente.

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

Salario mínimo vital (US\$.)	386	375
Número de empleados	22	5
Tasa de descuento (anual)	6.75%	7.69%
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	3,50%	2.50%

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Continuación)

Durante los años 2018 y 2017, para el cálculo de la estimación matemática de la reserva fueron considerados los trabajadores que hayan prestado servicios continuos por un tiempo igual o mayor a 1 año, así como también se utilizaron tasas de descuento del mercado ecuatoriano, basado en lo dispuesto en diciembre 28 de 2017 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC, que estableció las tasas de descuento y de incremento salarial a utilizarse en los estudios actuariales. Los pagos corresponden a la liquidación de personas por renuncias y despidos en los respectivos años. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones provenientes de los beneficios a empleados, no mantiene financiamiento específico, no disponiendo consecuentemente de activos.

14. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con compañías relacionadas, nota 20	1,181,809	0
Canjes	372,057	0
Otros	<u>190,163</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,744,029</u>	<u>0</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde principalmente a anticipos entregados para ejecución de obras, de los Fideicomisos Vera Guayasamín y Fideicomisos Inmobiliario Toscana.

15. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo de 2018 en febrero 07 de 2019, en tanto que la información relativa al año 2017, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en febrero 23 de 2018.

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 2018 y 2017, incluye principalmente utilidades de años anteriores, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año 2014	<u>1,596</u>	<u>1,596</u>
Pasan:	1,596	1,596

15. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Vienen:	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	2,092
Pérdida del ejercicio año 2018	(10,682)	0
Otros, neto	<u>7,397</u>	<u>3,276</u>
Total	<u>27,389</u>	<u>33,950</u>

(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.

16. INGRESOS POR SERVICIOS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	 <u>2018</u>	 <u>2017</u>		
	<u>Ventas</u> <u>netas</u>	<u>Costo de</u> <u>ventas</u>	<u>Ventas</u> <u>netas</u>	<u>Costo de</u> <u>ventas</u>
	 (Dólares).			
Servicios (1)				
Fideicomiso Villanueva del bosque	1,448,712	1,448,712	0	0
Fideicomiso M. Inmobiliario Riva Dimare	1,977,982	1,917,347	2,078,488	2,078,488
Fideicomiso Vera Guayasamín	793,598	793,598	1,164,912	1,164,912
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	513,879	494,948	914,302	813,459
Promotora Procovill S.A.	200,000	0	0	0
Servicios de Construcción Cropiletto S.A.	22,165	0	99,106	66,490
	<u>2,700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>4,959,035</u>	<u>4,654,605</u>	<u>4,256,808</u>	<u>4,123,349</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representa principalmente honorarios de construcción, Administración de proyecto, publicidad y otros servicios prestados y que son facturados a los fideicomisos y a otros.

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Seguros	62,136	0
Mantenimiento	56,689	2,944
Honorarios	37,597	4,160
Sueldos y salarios	34,938	29,238
Otros	21,278	6,702
Depreciación y amortización	18,812	18,631
Jubilación patronal y desahucio	16,484	0
Servicios básicos	8,190	1,700
Gastos de viaje	6,174	0
Aportes IESS	3,937	1,712
Beneficios sociales	3,889	4,526
Impuestos y contribuciones	<u>0</u>	<u>9,188</u>
Total	<u>270,124</u>	<u>78,801</u>

18. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a intereses pagado por préstamo de Cropiletto S.A. sobre lotes de Toscana.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	28,853	25,899
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	(<u>4,328</u>)	(<u>3,885</u>)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>23,477</u>	<u>864</u>
Base imponible	<u>48,002</u>	<u>22,878</u>
Tasa aplicable: 25% y 22%	<u>12,001</u>	<u>5,033</u>

2018 **2017**

(Dólares)

Determinación del pago mínimo de impuesto a la renta

22% de impuesto a la renta	12,001	5,033
Anticipo de impuesto calculado rebajado	<u>35,207</u>	<u>19,922</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 25% y 22% de Impuesto a la renta)	<u>35,207</u>	<u>19,922</u>

19. 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Anticipo determinado (Impuesto a la renta causado)	35,207	19,922
Más / Menos:		
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(53,086)	(63,305)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(45,076)	(7,592)
(-) Anticipo pagado de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>(14,010)</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u>(62,955)</u>	<u>(64,985)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 al 2017, 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 2018 y 2017, representa gastos no sustentados con comprobantes de venta y otros por US\$. 6,993 (US\$. 864 en el año 2017), en adición la Compañía no incluye US\$. 16,484 (US\$. 4,805 en el año 2017) por jubilación patronal respecto de los trabajadores menores a 10 años.

20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Estado de Situación Financiera:		
Activos:		
Activos financieros:		
Fideicomiso Villanueva del Bosque	1,029,275	0
Promotora Procovill S.A.	522,726	0
Fideicomiso Vera Guayasamín (1)	280,465	504,557
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Dimare Uno	167,854	2,232,295
Hospital Umiña S.A.	32,029	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	59,219	44,991
Conturcorp S.A.	394	0
Corturlodge S.A.	24	0
Fideicomiso Mercantil Monte Abruzzo	0	373
Fideicomiso Inmobiliaria Toscana (2)	<u>0</u>	<u>47,891</u>
Total	<u>2,091,986</u>	<u>2,830,107</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo:		
Conturcorp S.A.	<u>0</u>	<u>3,701</u>
Total	<u>0</u>	<u>3,701</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>2,091,986</u>	<u>2,833,808</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Pasivos:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cropileto S.A.	3,054,204	1,214,813
Promotora Procovill S.A.	1,332,000	155,668
Grupo Visión	0	50,000
Fideicomiso Vera Guayasamín (1)	0	1,939,796
Fideicomiso Inmobiliaria Toscana (2)	<u>0</u>	<u>1,302,370</u>
Subtotal pasivos financieros	<u>4,386,204</u>	<u>4,662,647</u>
<u>Pasivos no financieros:</u>		
Fideicomiso Inmobiliaria Toscana (2)	1,137,212	0
Fideicomiso Vera Guayasamín (1)	<u>44,597</u>	<u>0</u>
Subtotal pasivos no financieros	<u>1,181,809</u>	<u>0</u>
TOTAL PASIVOS	<u>5,568,013</u>	<u>4,662,647</u>

(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 Fiduecuador. 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-DGERCGC15-00000455 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 periodo 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

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

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.

21. **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.

22. **COMPROMISOS**

▪ **Contrato de Construcción Fideicomiso Mercantil Riva Di Mare Uno**

Con fecha noviembre 05 de 2015, se firmó el contrato entre Inmocasellana 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 Inmocasellana Constructora S.A. y el Fideicomiso Vera Guayasamin, administrada por Fiduecuador 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 Inmocasellana 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.

Con fecha febrero 09 de 2017, se firmó realizo 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 mediante canje los siguientes departamentos del Proyecto: B003, C203, C303, C402, C602, por un valor total de US\$. 1,103,281.

22. **COMPROMISOS (Continuación)**

▪ **Contrato de Construcción**

Con fecha diciembre 12 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocasrellana 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 Inmocasrellana Constructora S.A. y Revestisa 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.

▪ **Contrato Civil de prestación de servicios**

Con fecha abril 01 de 2016, se firmó el contrato entre Inmocasrellana 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 Manta 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 Inmocasrellana Constructora S.A. y el Sr. William Leonel Anchundia Macías, cuyo objeto es realizar las obras hidro-sanitarias para el proyecto Riva Di Mate en la ciudad de Manta 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 buen uso, un pago 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, comprometido 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 Inmocasrellana Constructora S.A. y Octans Soluciones Integrales Cía. 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 Inmocasrellana Constructora S.A. y Kokmobler Cía. 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.

22. **COMPROMISOS (Continuación)**

▪ **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 Inmocasellana Constructora S.A. y el señor Galo Chávez Montero, cuyo objeto es realizar la totalidad de la obras del sistema contraincendios 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.

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

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

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

24. **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.

25. **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.

26. **SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO**

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con

26. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO (Continuación)

las sociedades de interés público. En enero 30 de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realice actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad principal de la Compañía diseñar, planificar, promocionar y comercializar obras y servicios de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, viviendas, edificios, oficinas, locales comerciales, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

27. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

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

28. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

- Exoneración del IR en nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios.
- Exoneración del IR para nuevas inversiones en industrias básicas según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).
- Exoneración IR para administradores u operadores de Zonas Especiales de desarrollo Económico (ZEDE).
- Porcentaje de retención del IR aplicable en la distribución de dividendos o utilidades equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Exoneración IR en nuevas inversiones productivas efectuadas en Manabí y Esmeraldas.
- Impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos.
- Tarifa del IR: La tarifa general de IR aplicable para el año 2018 es del 25%. Sin embargo, se aplicará la tarifa del 28% en los casos previstos en la Ley.

28. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

- Deducción Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Deducción adicional del 1% al 5% por capacitación y asistencia técnica.
- Reducción de la tarifa del IR en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.

ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:

- Para el cálculo o determinación del anticipo de impuesto a la renta se descontará las retenciones en la fuente realizadas al sujeto pasivo.
- Eliminación de la tercera cuota para el pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.
- Podrá solicitarse la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta de conformidad con los términos y condiciones que establezca el reglamento.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

- Se incluyen las materias primas e insumos para el sector agropecuario, acuícola y pesquero, importados o adquiridos en el mercado interno; lámparas LED, entre otros (Productos con Tarifa 0%).
- Se incluyen a los servicios de construcción de vivienda de interés social, seguros de desgravamen, entre otros (Servicios con Tarifa 0%).
- El uso del Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del IVA para proyectos de construcción.
- Devolución IVA en exportación de servicios.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Devolución del ISD en la actividad de exportación.
- Exoneración del ISD para nuevas inversiones.
- Exoneración del ISD por reinversión de utilidades.
- Exoneración del ISD por transferencias para el financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

REMISIÓN:

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS).
- Remisión del 100% de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras.
- Remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde únicamente a la SCVS.
- Las indicadas remisiones no deberán alterar la utilidad el ejercicio declarado por el contribuyente para efectos de la aplicación del 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades (PTU) de acuerdo al Art. 97 del Código de Trabajo.

OTROS TEMAS:

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.

28. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1,5 por mil sobre los activos totales.

El Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, fue promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 617 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de diciembre 20 de 2018.

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 19 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
