

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los
auditores independientes

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de
Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda. (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

Los Administradores de la Compañía son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda..

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

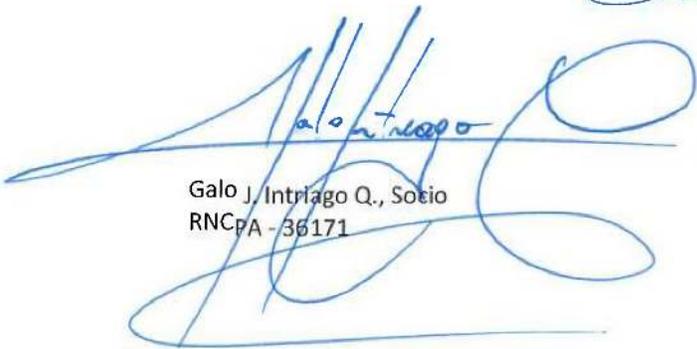
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de 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 nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría, y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Quito, Ecuador
Julio 8, de 2018

SERVICIOS MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago Q., Socio
RNCFA - 36171

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América _ US\$)

Activos	Notas	2017	2016
Activo Corriente:			
Efectivo en bancos	7	636	650
Impuestos corrientes	12	689	45
Derechos fiduciarios	8	485.286	485.286
Total Activo Corriente		486.611	485.981
Activo No Corriente:			
Propiedades de inversión	9	2.702.459	2.702.459
Otros activos	10	4.495	4.495
Total Activo No Corriente		2.706.954	2.706.954
Total Activo		3.193.565	3.192.935


Rosendo Orteu Nus
Presidente


C. P. A. Fausto Dávila
Contador

Las notas en las páginas 7 a 20 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Pasivo y Patrimonio	Notas	2017	2016
Pasivo Corriente:			
Cuentas por pagar comerciales		382	342
Total Pasivo Corriente:		382	342
Pasivo No Corriente:			
Partes relacionadas	11	14.428	8.428
Total Pasivo No Corriente		14.428	8.428
Total Pasivo		14.810	8.770
Patrimonio			
Capital	13	400	400
Resultados acumulados	13	3.178.355	3.183.765
Total Patrimonio		3.178.755	3.184.165
Total Pasivo y Patrimonio		3.193.565	3.192.935


Rosendo Orteu Nus
Presidente


C. P. A. Fausto Dávila
Contador

Las notas en las páginas 7 a 20 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Actividades ordinarias:	Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias		-	-
Resultado Bruto		-	-
Gastos administrativos		5.410	323
Resultado antes de impuesto a la renta		(5.410)	(323)
Resultado antes de impuesto a la renta		(5.410)	(323)
Impuesto a la renta		-	-
Total resultado integral		(5.410)	(323)


Rosendo Orteu Nus
Presidente


C. P. A. Fausto Dávila
Contador

Las notas en las páginas 7 a 20 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América– US\$)

Cuentas	Capital	Reserva por revalorización	Resultados Acumulados		Total patrimonio
			Reserva de capital	Resultados del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre del 2015	400	3.142.869	5.721	621	3.149.611
Reserva por revalorización de terrenos	-	34.877	-	-	34.877
Resultado integral del período	-	-	-	(323)	(323)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	400	3.177.746	5.721	298	3.184.165
Resultado integral del período	-	-	-	(5.410)	(5.410)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	400	3.177.746	5.721	(5.112)	3.178.755


Rosendo Orteu Nus
Presidente


C. P. A. Fausto Dávila
Contador

Las notas en las páginas 7 a 20 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Flujos de efectivo de las actividades de operación:	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	-	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(14)	(25)
Impuesto a la renta pagado	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	(14)	(25)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminución en inversiones, terrenos	-	(485.286)
Derecho fiduciario	-	485.286
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	-	-
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(14)	(25)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	650	675
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	636	650

Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

Estados de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2017	2016
Pérdida neta	(5.410)	(322)
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Impuestos corrientes	(644)	(45)
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	6.040	342
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	(14)	(25)



Rosendo Orteu Nus
Presidente



C. P. A. Fausto Dávila
Contador

Las notas en las páginas 7 a 20 son parte integral de los estados financieros.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Entidad que Reporta

La compañía Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda., es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 7 de febrero de 1979. Su actividad principal es el promover y financiar urbanizaciones, viviendas, edificios y demás edificaciones afines, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, agencias de administración de inmuebles dedicados al alquiler.

La dirección registrada de la Compañía en Ecuador es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Av. Mariscal Sucre N68-173.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

b) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para las Pymes requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Propiedades
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la sección 11 de las NIIF para las Pymes se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de comerciales y otras cuentas por cobrar. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del resultado financiero. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la sección 11 de las NIIF para las Pymes se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas por pagar comerciales, obligaciones financieras, créditos a mutuo, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Propiedades

Reconocimiento y Medición

Las propiedades se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Cuando partes significativas de una partida de vehículos, muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedades se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedades, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros estén deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

d) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

e) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporarias entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es re-evaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

f) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Venta de Bienes

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

Prestación de Servicios

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance valorados con fiabilidad, es decir, sólo cuando es probable que la entidad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción.

g) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes o servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración del Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar comerciales, obligaciones financieras, créditos a mutuo, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

7. Efectivo en Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como efectivo en bancos se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2017	2016
Bancos	636	650
	636	650

8. Derechos Fiduciarios

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como derechos fiduciarios se componen de la siguiente manera:

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2017	2016
Derechos Fiduciarios	485.286	485.286
	485.286	485.286

Con fecha 24 de junio de 2016 mediante Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso Mercantil, denominado “Fideicomiso Inmobiliario Catalunya” e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de agosto de 2016, la Compañía aporta al patrimonio del fideicomiso el terreno la alícuota del terreno correspondiente al Bloque 3. Con fecha 9 de diciembre de 2016, mediante escritura se aclara y rectifica que el Bloque 3 está identificado en el sistema de catastro de predios urbanos con el número 3564743, véase nota 9.

9. Propiedades de Inversión

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como terrenos, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Terrenos	2.702.459	2.702.459
	2.702.459	2.702.459

El movimiento de los terrenos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Saldo al 1 de enero de	2.702.460	3.152.869
Aumento por avalúo catastral (1)	-	34.877
Disminución por aporte fiduciario	-	(485.286)
Saldo al 31 de diciembre de	2.702.460	2.702.460

(1) Con fecha 28 de octubre de 2015 mediante Acta de Junta General de Socios se aprobó el registro a valor catastral de los terrenos que posó la Compañía, con lo cual se generó una reserva por revalorización de los terrenos.

10. Otros Activos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como otros activos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Otros activos	4.495	4.495
	4.495	4.495

11. Partes Relacionadas

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como cuentas por pagar relacionadas, se componen como sigue:

	2017	2016
Rosendo Orteu Nus	14.810	8.428
	14.810	8.428

12. Impuestos corrientes

Determinación y pago del impuesto a la renta.

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta por un período de 5 años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplementos del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasas del impuesto a la renta.

Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5.000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Contribuciones especiales

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales que afectan a la Compañía son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles (existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con avalúo catastral del 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital (que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso en el que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

13. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 400 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

14. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 8 de junio de 2018, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *