

Nota 1.- ACTIVIDAD

1.1 Información general

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., fue constituida en Quito, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de junio del mismo año.

Su objeto social principal es la planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades entre otras.

El Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante resolución No. UAF-DG-2012-0035 y UAF-DG-2012-0106 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No. 710 y 923 de fecha 24 mayo del 2012 y 1 de abril del 2013, respectivamente, notifica a las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que deben cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a 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 treinta (30) días;
3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Durante el 2017 y 2016 según criterio de la Gerencia se han entregado los reportes requeridos de forma oportuna y que la Compañía ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y de los mecanismos internos implementados, mismos que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

Durante los años 2017 y 2016, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 3.7%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

1.2 Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana hasta el tercer trimestre de 2014 mantuvo una relativa estabilidad, debido a los precios internacionales del petróleo altos, que son la fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador, y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo del Gobierno de la República de China, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos que originaron un incremento en los gastos corrientes. La reducción de los ingresos petroleros originaron el déficit en el presupuesto, generado un

Los estados financieros de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

b) Bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción. A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan. Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

a) Declaración de cumplimiento

Nota 2.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Durante los años 2017 y 2016, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.21) % y 1.12%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y labores generan en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y servicios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad.

Durante los años 2017 y 2016, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.21) % y 1.12%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

Los factores antes mencionados originaron una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y se mantiene la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como la reducción de las inversiones del sector privado la cual se prevé que continúe en el 2018; para mitigar esta situación el nuevo Gobierno Ecuatoriano ha diseñado varias alternativas que incluyen la eliminación de salvaguardas, por otro lado ha mejorado el precio internacional del petróleo, se ha tenido un alza en las remesas del exterior, estas condiciones han permitido que al final del 2017 se presente un crecimiento económico del 3.8% y se espera fomentar la inversión la inversión extranjera y firmar nuevos tratados de libre comercio TLC con lo cual se espera que en mediano plazo mejore la situación económica del país.

retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; y, lo que también generó un déficit de la balanza comercial, por lo que el Gobierno Ecuatoriano tomó ciertas medidas entre las cuales estaban: (i) el establecimiento de cupos máximos para importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones. Adicionalmente con fecha 16 de abril del 2016, un terremoto con una magnitud de 7.8 grados en la escala de Richter, con epicentro cerca del cantón Pedernales, provincia de Manabí, produjo daños en las estructuras, lo que originó una disminución en la afluencia turística y corporativa en todo el sector hotelero.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y de Presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Estimaciones y Supuestos Significativos

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros, se resumen en las notas siguientes.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión o desde la fecha de presentación.

d) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. En la

medición posterior, se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, sin embargo, su efecto se considera inmaterial debido a que la recuperación de estos saldos es generalmente de corto plazo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de venta de bienes o prestación de servicios hasta el cierre cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de dichos bienes o servicios.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reduce mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

e) Compañías y partes relacionadas, Activo

Las cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o créditos otorgados según las condiciones previamente acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

f) Inventarios

Están registrados en y corresponden a proyectos en ejecución inicialmente al costo de adquisición o construcción, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición o construcción sea mayor al valor neto de realización.

g) Proyectos de ejecución

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

La Compañía registra los ingresos y los costos y gastos incurridos en la ejecución de cada uno de los proyectos que son desarrollados bajo su propia administración y de forma individual de cada unidad habitacional de cada proyecto de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, de forma extraccontable, en el cual se determina los ingresos, costos y gastos y que pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato; los cuales se liquidan de acuerdo con las liquidaciones de cada cliente.

h) Vehículos, mobiliario y equipo

Las partidas de vehículos, mobiliario y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Medición inicial

El costo de vehículos, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará, cuando aplique, como costo de las partidas de vehículos, mobiliario y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidos a la adquisición o construcción de activos que requieran de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, vehículos, mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de propiedad, maquinaria y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

I) Deterioro del valor de los activos

En caso de venta o retiro posterior de maquinaria y vehículos revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de vehículos, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

Retiro o venta de vehículos, mobiliario y equipo

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Activo	Vida útil
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria, equipo e instalaciones	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida de vehículos, mobiliario y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

j) Obligaciones con instituciones financieras

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estas obligaciones se clasifican en pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

k) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos pre acordados.

l) Compañías y partes relacionadas, Pasivo

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valoran al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

m) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

Impuestos corriente y diferido

El impuesto a la renta corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

n) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

o) Beneficios definidos para los empleados

Los planes de beneficios post empleo, cuando apliquen, como la jubilación patronal y el desahucio por terminación de los contratos laborales, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a medios de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

La Gerencia, no ha considerado necesario generar una provisión por este concepto debido a la poca antigüedad y alta rotación de su personal; por lo que su efecto no se considera material.

p) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

Los ingresos por la venta de bienes o prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

La Compañía reconoce los ingresos cuando existe evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad han sido transferidos al cliente o el servicio ha sido prestado, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Adicionalmente, los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir por prestación de servicios de construcción complementarios específicos requeridos por ciertos clientes.

Por otra parte, los ingresos ordinarios corresponden a los intereses generados sobre la cartera de clientes, con base a acuerdos de pagos individuales.

q) Costos y gastos

Comprenden los costos que se relacionen directamente con el contrato específico; de cada unidad habitacional, y pueden ser imputados al contrato específico y cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que éste se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra.

r) Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene los activos principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.
- ✓ La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:
- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;

✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

s) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

t) Pronunciamientos contables y su aplicación

Los pronunciamientos contables, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptados en los estados financieros adjuntos, según corresponda, fueron consistentemente aplicados con relación al año anterior.

A partir del 2012 se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, interpretaciones y/o modificaciones a continuación se enumeran aquellas que tienen vigencias posteriores al ejercicio económico que comienzan el 1 de enero del 2017:

Normas	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 2	2016	1 de Enero de 2018
NIIF 9	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 15	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 7	2016	1 de Enero de 2019
NIC 39	2016	1 de Enero de 2017
NIC 40	2013	1 de Enero de 2018
	2014	1 de Enero de 2018

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones la adopción de las normas y sus modificaciones aplicables a la Compañía a partir del 1 de enero del 2017 no tuvieron un impacto significativo en su posición financiera y resultados; y no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía por los efectos de la aplicación de dichas modificaciones.

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Nota 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	2017	2016
(en US \$)		
Efectivo	4,246	2,860
Bancos	211,715	37,190
Total	215,961	40,050

Nota 4.- INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

Para el 2017 y 2016 corresponde a un Certificado de depósito mantenido en el Banco del Pichincha C.A. por US\$ 443.260 dividida en US\$ 130.000 con vencimiento al 14 de marzo de 2018 y US\$ 313.260 con vencimiento al 23 de enero de 2018 y para el año 2016 US\$ 356.722 con vencimiento al 30 de marzo de 2017.

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de los activos financieros fue como sigue:

	2017	2016
Activo financiero corriente		
Documentos y cuentas por cobrar	5.1	796.751
clientes relacionados y otras		11.608
Anticipos		20.799
(-) Deterioro acumulado de cuentas	5.2	(10.595)
y documentos		
Total	1.203.134	797.764
Activos financieros no corrientes		
Documentos y cuentas por cobrar	5.1	7.981.365
(-) Deterioro acumulado de otras	5.2	(201.305)
cuentas		
Total	7.797.298	7.780.060

5.1 Para los años 2017 y 2016, los documentos y cuentas por cobrar están conformados por la cartera inmobiliaria originada por la comercialización de viviendas en los diferentes proyectos desarrollados por la Compañía. Un resumen a continuación:

	2017	2016
Mazuren	1.512.693	1.658.407
Prados de San Antonio	1.296.594	1.682.449
Girasoles	1.728.793	1.461.791
Bonaire	1.210.155	1.470.234
Balcones de Ponciano	432.198	472.410
Cipreses de la Armenia	1.642.353	620.311
Torres de Ponciano	345.759	379.699
Bellavista	259.319	331.211
El Prado	172.880	238.086
Renacer	43.220	118.569
Intelblock	530.332	344.950
Total	9.174.296	8.778.117

5.2 El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fue como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	211.900	135.803
(-) Provisión deterioro	17.238	76.098
Saldo final	194.663	211.900
	(en US \$)	

Nota 6.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de inventarios fue como sigue:

	2017	2016
Inventario de materia prima	3.264	3.550
Obras terminadas (inmuebles)	3.176.658	3.700.097
Obras en construcción (inmuebles)	1.364.348	1.129.393
Total	4.644.270	4.833.040
	(en US \$)	
Clasificación:		
Balcones del Ponciano	65.780	102.369
Bonaire	425.586	329.962
Edificio Bellavista	-	33.926
Girasoles	2.127.081	2.650.773
Mazuren	455.141	521.061
Prados de Calderon	24.107	24.107
Prados de San Antonio	78.963	37.899
Total	3.176.658	3.700.097

6.2 En esta nueva cuenta se registra el nuevo proyecto inmobiliario Cipreses de la Armenia, ubicado en el Valle de los Chillos, construida en un área de terreno de 7.750 m2. Actualmente tiene un porcentaje de avance del 32%, se construirán 67 unidades de vivienda su costo estimado de acuerdo al presupuesto inicial ascendería a la suma de US \$ 3.524.000,00

Nota 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de propiedad, maquinaria y equipo fue como sigue:

	2017	(en US \$)	2016
Costo o valuación	1,465,773	1,444,287	
(-) Depreciación acumulada	(421,420)	(416,050)	
Total	1,044,353	1,028,237	
Clasificación:			
Terrenos	989,488	989,488	
Edificios y otros inmuebles	25,000	25,000	
Muebles y enseres	41,708	41,708	
Maquinaria, equipo,	16,631	18,328	
Equipo de computación	20,441	20,441	
Vehículos	371,245	348,062	
equipo	1,260	1,260	
Total	1,465,773	1,444,287	

Durante el 2017 y 2016 el movimiento de propiedad, maquinaria y equipo fue como sigue:

Costo	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	Adiciones	Venta	Ajuste	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	Depreciación acumulada	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Terrenos	989,488	-	-	-	989,488	-	-
Edificios y otros inmuebles	25,000	-	-	-	25,000	-	-
Muebles y enseres	41,708	-	-	-	41,708	-	-
Equipos y maquinaria	18,328	-	-	(1,697)	16,631	-	-
Equipos de computo	20,441	-	-	-	20,441	-	-
Vehiculos	348,062	34,634	-	-	382,696	-	-
Otras propiedad, planta y equipo	1,260	-	(11,451)	-	(10,191)	-	-
TOTAL US\$	1,444,287	34,634	(11,451)	(1,697)	1,465,773	(421,420)	1,044,353

Nota 8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 las obligaciones con instituciones financieras fueron como sigue:

	2017	2016
Obligaciones financieras del locales	270.000	290.000
Banco Pichincha C.A.	270.000	290.000
	<u>270.000</u>	<u>290.000</u>
(en US \$)		

Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	2017	2016
Pasivo corriente		
Proveedores de bienes y servicio	560.444	618.169
Otras cuentas por cobrar	356.439	247.162
Total	916.883	865.331
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar	10.574.956	10.177.887
Total	10.574.956	10.177.887
(9.2)		

9.1 Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente obligaciones con proveedores.

9.2 Corresponde al registro del compromiso inicial de la Compañía ante sus clientes mientras se procede a la instrumentación legal de la escritura en los diferentes proyectos inmobiliarios, la Administración lo considera a largo plazo.

	2017	2016
Balcones de Ponciano	796.150	854.963
Bonaire	1.362.080	1.791.617
Cipreses de la armenia	1.057.468	502.763
Edificio Bellavista	384.104	364.233
El Prado	341.452	323.788
Girasoles	1.762.620	1.521.435
Mazzuren	2.265.849	2.148.631
Pardos de San Antonio	1.851.361	1.855.585
Renacer	115.910	159.914
Torres de Ponciano	637.962	654.958
	<u>10.574.956</u>	<u>10.177.887</u>
	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>

Nota 10.- IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	2017	2016
	(en US \$)	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario a favor de la empresa (I.V.A.)	14	-
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R.)	4.296	-
Total	4.310	-
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado - I.V.A. por pagar y retenciones	4.122	860
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta por pagar	8.548	6.774
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	-	24.921
Total	12.670	32.555

Conciliación tributaria

Para el 2017 y el 2016 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable fue como sigue:

	2017	2016
	(en US \$)	
Utilidad del Ejercicio	182.949	128.104
Menos: 15% participación trabajadores	(27.442)	(19.216)
Diferencias permanentes	155.507	108.889
Menos: 100% Otras rentas exentas	(17.238)	(14.450)
Más: Gastos no deducibles locales	26.930	117.674
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	2.167
Utilidad Gravable	165.199	214.280
Impuesto a la renta cargado a los resultados	36.344	47.142
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (con rebaja)	(37.701)	(40.908)
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	(1.357)	6.233
Crédito Tributario generado por anticipo	1.437	-
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago		
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(5.733)	(2.395)
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	(4.296)	3.839

Tasa de impuesto a la renta

Para el 2017 y 2016, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Declaración de impuesto a la renta año 2017

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2017, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"

2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018:

✓ Las entidades del sector financiero popular y solidario resultantes de procesos de fusión de cooperativas de los dos últimos segmentos (y otros segmentos) y que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, desde el primer año en el que se produzca la fusión. El Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración.

✓ Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que se establezca por reglamento.

De las deducciones

✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios.

✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en Reglamento.

Tarifa para impuesto a la renta

✓ Las Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.

✓ Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28% (25%+3%) se aplicará a la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

✓ Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% (25%+3%) a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

✓ En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y que ésta, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital.

El deber de informar establecido, se entenderá cumplido, sólo si es que la sociedad demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

✓ Sólo las sociedades exportadoras habituales, 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 diez 10% de la tarifa del impuesto a la renta; es decir 15% 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 vegetalivo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuicola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, y en la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; el aumento de capital debe cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento y perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo siguiente.

✓ Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento; del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores. Esto

aplica únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento.

✓ Para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una rebaja de tres 3% en la tarifa de impuesto a la renta; es decir, el 22%.

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.

Anticipo de impuesto a la renta

✓ Las sociedades, las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

✓ El SRI de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.

✓ El SRI podrá disponer la devolución del anticipo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general o por segmentos (se establece mediante resolución). Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado.

"El contribuyente presentará su petición debidamente justificada"

✓ Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

✓ El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

✓ Si el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.

✓ En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo.

✓ La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas sólo por un ejercicio fiscal a la vez.

✓ Para el cálculo del anticipo, se excluirán de los rubros correspondientes, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

Bancarización

✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

✓ Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta se justificará la deducción o el crédito.

Nota 11.- BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de beneficios definidos para empleados se formaba de la siguiente manera:

Pasivo corriente		Pasivo no corriente		Total	
Obligaciones con el IESS	Participación trabajadores por	Beneficios de ley a empleados	Total	Beneficios a empleados	Jubilación Patronal
2.758	2.302	2.172	31.360	7.490	3.644
19.216	27.442	1.616	11.134	9.941	7.513
2.172			24.146		
(en US \$)				Total	
2017	2016	2017	2016	2017	2016

11.1 De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2017 y 2016 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

Saldo inicial al 1 de enero del		Saldo final al 31 de diciembre del	
Provisión del año	Pagos	Provisión del año	Pagos
19.216	27.442	(19.216)	27.442
7.413	19.216	(7.413)	19.216
(en US \$)			
2017	2016	2017	2016

11.2 Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los beneficios sociales a empleados se encontraban conformados como sigue:

Por beneficios de ley a empleados		Total	
Décimo tercero sueldo	Décimo cuarto sueldo	Vacaciones	
908	966	1.616	2.172
(en US \$)			
2017	2016	2017	2016

11.3 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que a partir de los veinte (20) años hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la jubilación patronal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
	(en US \$)	
Reservas acumuladas registradas	9.941	-
Costo laboral por servicio	1.923	5.794
Costo financiero intereses	929	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(5.303)	-
Otros ajustes	-	4.147
Pasivo neto generado por la obligación de jubilación patronal	7.490	9.941

11.4 Bonificación por desahucio:

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la bonificación por desahucio al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
	(en USD \$)	
Reservas acumuladas registradas	7.513	-
Costo laboral por servicio	1.769	7.513
Costo financiero intereses	651	-
Pagos realizados	(6.289)	-
Pasivo neto generado por la obligación de bonificación por desahucio	3.644	7.513

Análisis de resultados e Hipótesis Actuariales

El reconocimiento de los resultados ha sido realizado bajo solicitud de la compañía y no necesariamente representa una opinión propia y específica de Volrisk.

Para la realización de los estudios actuariales se han considerado hipótesis actuariales sobre el entorno demográfico y económico del medio en el cual opera la compañía. Entre las hipótesis y supuestos más relevantes, se encuentran:

Tasa de descuento	8,26%	9,14%
Tasa de inflación de largo plazo	2,00%	2,50%
Tasa incremento salarial	3,50%	3,50%
	2017	2016

La información demográfica comparativa usada para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Participantes con menos de 10 años de servicio		
Número de personas	Salario mensual promedio	Edad promedio
6	1.723	42
8	1.323	38
Participantes con más de 10 años de servicio		
Número de personas	Salario mensual promedio	Edad promedio
1	800	52
N/A	N/A	N/A
11.83		

Nota 12.- RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas fue como sigue:

2017		2016	
(en US \$)			
Cuentas por cobrar, corriente			
Amparo Montes	6.818		
Silvio Corredor	-		
Augusto Corredor	12.945		
William Corredor	75.257		
SCC Conjunto Residencial Portal del Recreo	525.460		
SCC Conjunto Residencial	-		
Amaranta	-		
Ruben Corredor	65		
	<u>620.545</u>		<u>603.351</u>
Socios			
Cuentas por pagar, corriente	<u>3.403.448</u>		<u>3.483.402</u>

12.1 Los movimientos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 fueron como sigue:

2017			
Cuentas por cobrar			
Saldo inicial al 1 de enero	-	53.245	-
Préstamos	6.818	12.025	19.975
Cobros	(65.270)	(7.030)	20.161
Total	<u>6.818</u>	<u>12.945</u>	<u>75.257</u>
Cuentas por pagar			
Saldo inicial al 1 de enero	-	3.483.402	-
Pagos	-	(79.954)	-
Total	<u>-</u>	<u>3.403.448</u>	<u>-</u>

Nota 13.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social se encontraba conformado por 30.000 participaciones de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

Socios	Nacionalidad	No. de participacion	Capital US \$	Participación socios
Corredor Camargo Silverio	Colombia	24.000	24.000,00	80.00%
Corredor Montes Rubén	Ecuador	3.000	3.000,00	10.00%
Corredor Montes Silver	Ecuador	3.000	3.000,00	10.00%
		30.000	30.000,00	100.00%

Nota 14 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Para el 2017 y 2016 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias por venta de bienes, servicios de construcción, intereses y otros ingresos fueron como sigue:

	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	1.353.544	811.621
Venta de bienes	738.929	749.965
Intereses	253.887	208.871
Otros ingresos	17.238	14.450
Otras rentas	2.363.598	1.784.907
Total	(14.1)	

14.1 Un resumen de otros ingresos a continuación:

	2017	2016
Otros ingresos	8.740	4.826
Desgravamen	37.550	30.145
Titulización	64.261	42.764
Reem Impuestos Municipales	13.631	20.004
Honorarios legales con IVA	103.886	40.021
Fiscalización	-	28.944
Consejo De La Judicatura	13.233	32.457
Ingresos por devolución de inmueble	-	-
Otros ingresos	2.450	1.400
Ing. Arrendamiento Vivienda	3.912	1.310
Seguro de Incendios	185	-
Seguro de desgravamen	5.839	7.000
Utilidad en venta de Activos	200	-
Otros Ingresos	253.887	208.871

Nota 15 – COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Para el 2017 y 2016 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas por su naturaleza fue como sigue:

	2017	2016
(en US \$)		
Total	2,138,899	1,628,190
Costo de ventas y producción	965,747	595,941
Gastos de administración y ventas	1,173,152	1,032,246

15.1 Un resumen del costo de ventas de los proyectos inmobiliarios es como sigue:

	2017	2016
(en US \$)		
Costo de ventas	965,747	595,941
Balcones de Ponciano	36,588	65,780
Bonaire	88,674	43,250
Edificio Bellavista	33,936	(34,542)
Girasoles	604,598	(347,279)
Mazuren	115,628	(298,433)
Cipreses de la Armenia	86,323	-
Prados de Calderon	-	(24,717)

15.2 Un desglose de los gastos administrativos.

	2017	2016
(en US \$)		
Gastos de administración	204,819	185,195
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	25,816	24,583
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	10,766	11,863
Beneficios sociales e indemnizaciones	875	17,454
Gasto planes de beneficios a empleados	54,952	52,217
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	189,310	182,430
Mantenimiento y reparaciones	14,267	15,246
Lubricantes	-	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	106,384	58,706
Transporte	122,014	6,108
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	7,563	677
Gastos de viaje	7,592	3,397
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	18,474	25,973
Suministros	44,158	75,052
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	21,288	16,130
Impuestos, contribuciones y otros	263,222	211,412
Depreciaciones:	8,885	17,083
Gasto deterioro:	45,000	-
Gasto provisiones:	-	86,189
Otros gastos	27,768	42,531
Total	1,173,152	1,032,246

Nota 16.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgo Financieros. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La estructura de gestión de riesgo es controlada por la Administración, la cual es responsable de identificar y controlar los riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía:

Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por los saldos vendidos superiores a un año.

El riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar a clientes se encuentra mitigado a partir del año 2016, en razón de que la cartera no es extensa y se mejoraron las políticas para la concesión de créditos.

Riesgo de Liquidez. - La liquidez de la compañía es manejada por la Administración bajo el control de la Gerencia, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento de corto y largo plazo. La compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Riesgo de Capital. - Los objetivos de la compañía en la gestión de capital inicialmente fueron: salvaguardar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento con el fin de generar rentabilidad para sus Socios.

Categoría de Instrumentos Financieros. - Los Instrumentos Financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se conforman de la siguiente manera:

	2017	2016
Activos Financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	215.961	40.050
Inversiones Temporales	443.260	356.722
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.203.134	797.764
Total activos financieros	1.862.355	1.194.536
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado		
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado	916.883	865.331
Acreedores comerciales y Otras Cuentas por Pagar	270.000	290.000
Entidades Financieras		
Total pasivos financieros	1.186.883	1.155.331

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros. - La Administración de la compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado en los Estados Financieros y se aproximan a su valor razonable.

Nota 17.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

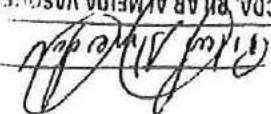
A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 18.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (26 de abril de 2018), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 19.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final.


CPA. LCDA. PILAR ALMEIDA VASQUEZ
R.M.C. No. 25.388 R.M.F.A. No. SC-RNAE 512
AUDITOR INDEPENDIENTE
pilaralmeida1@hotmail.com
0995410703 / 023236827