

EDIFALVA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1 – OPERACIONES

EDIFALVA S.A. es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio de 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, de casas, edificios, y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puentes, aeropuertos y mas edificaciones; la compraventa de maquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y mas maquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrán dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

Durante el año 2014 la empresa finaliza la construcción del Proyecto Shyris Center y en septiembre lo transfiere para ser de su propiedad como activo fijo. Al mismo tiempo, con este evento, cambia su objeto de actividad principal de la empresa pasando a realizar operaciones de inmobiliaria en lugar de constructora, procediendo a arrendar sus pisos de oficinas así como a ocuparlo parcialmente para sus operaciones. Para el efecto firma varios contratos especialmente con entidades de gobierno. En cuanto a los activos de productos terminados todos fueron vendidos durante el año 2014. La empresa actualiza su RUC (Registro Único de Contribuyentes) para ejercer esta nueva actividad.

En el año 2015 y 2016 la empresa opera completamente como inmobiliaria mediante el arrendamiento de sus oficinas.

Durante el año 2017 continua con sus actividades normales.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, La gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan. La empresa registro sus efectos financieros por aplicación de NIIFs en el año 2011.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

d) Cuentas Comerciales por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros como pagos fijos determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía constituye una provisión para cuentas incobrables cuando lo amerita.

e) Activos por Impuestos corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

f) Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

El costo de las propiedades, planta 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 la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta 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 la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento:

a) Modelo del Costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

b) Revaluación

Después del reconocimiento inicial (según aplique), los terrenos y edificios que existieren como activo fijo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al costo de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

resultados, cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que se excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo y la calculada según su costo original.

Las transferencias desde la cuenta de reservas de revaluación a utilidades retenidas no pasaran por el resultado del periodo.

Los efectos de la revaluación de propiedades planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizaran y revelaran de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias

Método de Depreciación y vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20

Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

g) Cuentas Comerciales por pagar y otras Cuentas por pagar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de hasta 120 días.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

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 crediticios pre acordados. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como pasivos no corrientes.

h) Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

i) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

Reformas Impuesto a la renta

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25%.

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta o inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

j) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

k) Beneficios a los trabajadores

La empresa actualmente no tiene contratado trabajadores, su política en caso de contratar trabajadores es la siguiente:

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

l) Ingresos

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

m) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

n) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

o) Participación de los trabajadores

La empresa actualmente no tiene contratado trabajadores, su política en caso de contratar trabajadores es la siguiente:

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad líquida de acuerdo con la disposiciones legales.

p) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable como cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de los estados financieros.

q) Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de las acciones ordinarias en circulación durante el año.

r) Importancia relativa

Al determinar la información sobre las diferencias de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre compre

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Produbanco	85.356	308.795
Banco Bolivariano	980	998
Inversiones Temporales(1)	1.100.275	456.129
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>1.186.610</u>	<u>765.922</u>

(1) Corresponde a la inversión PAV101000142864002 en el Banco Produbanco.

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes locales (1)	58.393	5.272
Otras	3.597	3.253
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>61.990</u>	<u>8.525</u>

(1) Corresponde a los arriendos pendientes de cobro

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alvarezconst S.A.	-	5.272
Cuentas por Cobrar Varios	1.328	-
Instituto de Promoción de Exportaciones	4.581	-
SK Engineering & Construcción Co, Ltda.	22.926	-
Ministerio de Comercio Exterior	29.557	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>58.393</u>	<u>5.272</u>

NOTA 7 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad planta y equipo es el siguiente:

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS		
Edificio	<u>4.937.508</u>	<u>4.937.508</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>4.937.508</u>	<u>4.937.508</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Edificio	<u>576.043</u>	<u>329.167</u>
Saldo neto al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>4.361.465</u>	<u>4.608.341</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

El movimiento del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COSTO:		
Saldo inicial	4.937.508	4.937.508
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>4.937.508</u>	<u>4.937.508</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	576.043	329.167
Depreciación (1)	246.875	246.875
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>822.918</u>	<u>576.043</u>

(1) La depreciación del año se carga al costo.

NOTA 8 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales	923	1.947
Garantías Arriendos	31.778	31.778
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>32.701</u>	<u>33.725</u>

NOTA 9 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	2.035	4.050
Impuesto a la renta de la Compañía	51.686	80.718
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>53.721</u>	<u>84.769</u>

NOTA 10 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 10 – PRESTAMOS ACCIONISTAS
(Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingeniero Patricio Alvarez Bravo	1.256.326	1.315.826
Señor Mauricio Alvarez Bravo	1.256.326	1.315.826
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>2.512.653</u>	<u>2.631.653</u>

Durante el año 2017 la compañía pagó US\$. 119.000 del préstamo accionistas.

NOTA 11 – VENTAS

El detalle de los ingresos por arriendo por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

<u>Cliente</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ministerio de Comercio Exterior	333.760	315.133
Ministerio de Coordinación de la Política Económica	134.454	336.922
SK Engineering & Construction Co.Ltda	131.569	131.153
Samsung	67.732	67.733
Alvarozconst	65.760	65.760
Instituto de Promoción de Exportaciones e Inversiones Extranjeras	57.504	57.504
Total ventas	<u>790.779</u>	<u>974.204</u>

NOTA 12 – GASTOS POR SU NATURALEZA

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

(Ver página siguiente)

NOTA 12 – GASTOS POR SU NATURALEZA
(Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos administrativos		
Gastos Legales y otros (1)	36.477	23.259
Impuesto y contribuciones (2)	14.486	15.157
Seguros Generales	195	7.473
Contribución solidaria	-	23.408
Honorarios	2.150	450
Otros gastos administrativos	12.563	554
Total gastos administrativos	<u>65.871</u>	<u>70.300</u>
Gastos de ventas		
Trabajos Ocasionales	4.560	3.585
Otros gastos de ventas	1.263	30
Total gastos administrativos	<u>5.823</u>	<u>3.615</u>
Gastos financieros		
Comisiones bancarias	105	391
Total gastos financieros	<u>105</u>	<u>391</u>
Total gastos	<u><u>71.800</u></u>	<u><u>74.307</u></u>

(1) Incluye gasto por pago del impuesto predial.

(2) Son los pagos al municipio y a la superintendencia de compañías (contribución).

NOTA 13 - CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
utilidad del ejercicio	485.065	861.976
(-) Participación trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles		23.413
= Base imponible	<u>485.065</u>	<u>885.389</u>
22% Impuesto a la Renta	106.714	150.786
(-) Anticipo Defeminado ejer. Fiscal. Corriente	-	28.539
(-) Retenciones en la fuente	55.028	70.067
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	-	-
Saldo anticipo pendiente de pago		<u>28.539</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u><u>51.886</u></u>	<u><u>80.718</u></u>

NOTA 14 – PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado esta constituido por 50 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US \$ 1.000.00 dólares cada una.

NOTA 15 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para aumentos de capital.

NOTA 16– AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"...., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entre otros requerimientos.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

NOTA 17 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisarías, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina Impuesto a la Renta único para sector bananero.

(Ver página siguiente)

NOTA 17 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.

- **Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades:** Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.

- **Reinversión de utilidades:** Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de Impuesto a la Renta, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- **Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación:** La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.

- **Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales:** Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo.

- **Anticipo de Impuesto Renta:** El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.

- **Cálculo de anticipo:** No formarán parte del cálculo de anticipo de Impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.

- **Devolución de anticipo:** Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.

- **Anticipo de impuesto a la Renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta:** Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.

- **Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador:** Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.

- **Devolución de IVA medios electrónicos:** En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.

- **Base impuesto consumos especiales (ICE):** Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de Informa y por inconsistencias.

(Ver página siguiente)

NOTA 17 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.

- **Definición de exportador habitual:** El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- **Emisión de comprobantes de venta:** Disminuye la base de pago sobre la que se obliga la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- **Regímenes simplificados:** A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- **Exenciones ISD:** La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- **Devolución ISD a exportadores:** Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como Crédito Tributario por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital.
- **Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión:** Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de Impuesto a la Renta, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno (25% tarifa general para sociedades).
- **Determinación presuntiva:** La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

NOTA 18 – EVENTOS SUBSECUENTES

En febrero 4 del 2018 El gobierno llamo al pueblo ecuatoriano a una consulta popular. Dentro de la misma se incluyó la pregunta No 6 dirigida a consultar si la ciudadanía está de acuerdo con que se derogue la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como "Ley de Plusvalía". Esta pregunta fue aprobada y la Asamblea Ecuatoriana procedió a derogar la misma en marzo del 2018. En base al resultado de la consulta y la derogatoria de la ley se espera una reactivación en el área de la construcción que se vio seriamente afectada con dicha ley impactando negativamente tanto a la economía como al empleo. Se espera en el país una reactivación del área, así como en la economía general.
