Promiv Promotora
Mi Vivienda S.A.

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

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017
junto con el Informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados financieros

Estado de Situación Financiera 1
Estado de Resultados Integrales 2
Estado de cambio del patrimonio 3
Estado de flujos de efectivo 4
Notas a los estados financieros 4
1. Operaciones 5
2. Bases de Preparación y Presentación 5
Declaración de cumplimiento 5
Bases de medición 5
3. Resumen de políticas contables significativas 5
3.1. Estimaciones contables significativas 5
3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo 6
3.3. Activos y pasivos financieros 6
3.3.1 Clasificación 6
3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior 7
3.3.3 Medición posterior 7
3.3.4 Baja de cuentas 8
3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros 9
3.3.6 Compensación de instrumentos financieros 9
3.4. Inventarios 9
3.5. Propiedad, planta y equipo 10
3.6. Deterioro del valor de los activos fijos 10
3.7. Provisiones 11
3.8. Obligaciones financieras 11
3.9. Beneficios de corto plazo 11
3.10. Impuesto a la renta 11
3.11. Impuesto a la renta diferido 11
3.12. Reconocimiento de ingresos 12
3.13. Costos de ventas 12
3.14. Reconocimiento de gastos 12

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Índice de contenido (continuación)

3.15.	Reserva legal	12
3.16.	Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES	13
3.17.	Registros contables y unidad monetaria	13
4.	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES	13
5.	Instrumentos financieros por categoría	13
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo	14
7.	Cuentas por Cobrar comerciales	14
8.	Otras cuentas por cobrar	14
9.	Impuestos por cobrar y pagar	14
10.	Inventarios	15
11.	Maquinaria, muebles y equipo, neto	15
12.	Cuentas por pagar comerciales	16
13.	Otras cuentas por pagar	16
14.	Beneficios a empleados	17
15.	Cuentas por pagar relacionadas	17
16.	Anticipo de clientes	18
17.	Patrimonio	18
(a)	Capital pagado	18
(b)	Reserva legal	19
18.	Impuesto a la renta corriente	19
19.	Ingresos de actividades ordinarias	20
20.	Costo de ventas	20
21.	Gastos administrativos	21
22.	Otros ingresos y gastos	21
23.	Administración de Riesgos	22
23.1.	Riesgo de mercado	22
23.2.	Riesgo de liquidez	23
23.3.	Riesgo de crédito	23
23.4.	Gestión de capital	23
24.	Reformas fiscales	24
25.	Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE)	26
26.	Eventos subsecuentes	27

AUDITCONTSA CÍA LTDA

Ayala & Asociados Auditcontsa Cía. Ltda.
Auditores Independientes
Av. Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas
Edif. Puerta del Sol, Piso 8, Ofic.801
Telf. (593) 2260-635
Quito Ecuador
www.auditcontsa.com

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones, de cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Informe de los auditores independientes (continuación)

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y hemos mantenido una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Otro asunto

Los estados financieros de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.** al 31 de diciembre de 2016 no fueron auditados por considerarse primer año de auditoría, sin embargo se presentan sobre bases comparativas con el período auditado.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, como agente de percepción y retención por el período al 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

Ayala B Asociados Auditoría Cía. Ltda.

SC-RNAE No. 1067

Dr. Carlos Javier Ayala Castro
Socio
RNCPA No. 17-716

Quito, Ecuador
Abril 17 de 2018

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*6*	100	2,011
Cuentas por cobrar comerciales	*7*	262,625	659
Otras cuentas por cobrar	*8*	99,989	67,718
Impuestos por cobrar	*9 (a)*	6,894	-
Inventarios	*10*	772,782	940,419
Total activos corrientes		1,172,390	1,030,807
Activos no corrientes:			
Maquinaria muebles y equipo, neto	*11*	2,252	2,715
Total activos		**1,174,642**	**1,033,522**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	*12*	15,730	4,872
Otras cuentas por pagar	*13*	394,636	479,150
Impuestos por pagar	*9 (b)*	6,152	4,011
Beneficios a empleados	*14*	546	3,189
Cuentas por pagar relacionadas	*15*	487,399	325,756
Anticipo de clientes	*16*	174,571	122,874
Total pasivos corrientes		1,079,034	939,851
Total pasivos			
Patrimonio:			
Capital pagado	*17 (a)*	3,000	3,000
Reserva legal	*17 (b)*	1,500	1,500
Otras Reserva		787	787
Utilidades acumuladas		90,321	88,384
Total patrimonio		95,608	93,671
Total pasivo y patrimonio		**$ 1,174,642**	**$ 1,033,522**

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes Guaranda
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	19	$ 386,331	$ -
Costo de ventas	20	(286,941)	-
Utilidad bruta		99,390	-
Gastos de operación:			
Administración	20	(109,625)	(33,322)
Otros ingreso y (gastos)	21	16,279	839
Utilidad en operación		6,044	(32,483)
Impuesto a la renta	16	(4,107)	(13,243)
Utilidad (Pérdida) neta del año		1,937	(45,726)
Otros resultados integrales			
Ganancias (pérdidas) actuariales		-	-
Otros resultados integrales, neto		-	-
Resultados integrales del año, neto de impuestos		$ 1,937	$ (45,726)

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes Guaranda
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de cambio del patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados acumuladas		Total
				Resultados acum. primera vez de las NIIF	Utilidades acumuladas	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,000	1,500	787	653	133,457	$ 139,397
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(45,726)	(45,726)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 3,000	1,500	787	653	87,731	93,671
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	1,937	1,937
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 3,000	1,500	787	653	89,668	95,608

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes Guaranda
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2017	2016
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	$ 94,364	$ (659)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(257,919)	(91,768)
Flujo de efectivo (utilizado) en actividades de operación	**(163,555)**	**(92,427)**
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Préstamos relacionadas	161,644	75,163
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	161,644	75,163
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1,911)	(17,264)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	2,011	19,275
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 100	$ 2,011
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	**1,937**	**(45,726)**
Depreciaciones y amortizaciones	462	513
Participación trabajadores e impuesto a la renta	4,448	13,244
Provisión de ingresos por avance de obra	(99,390)	-
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	94,364	(659)
(Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar	(19,165)	115,085
(Aumento) en inventarios	(119,304)	(276,410)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	10,859	(39,249)
(Disminución) Aumento en otras cuentas por pagar	(86,479)	36,202
(Disminución) en beneficios sociales	(2,984)	(18,300)
Aumento en anticipo de clientes	51,697	122,674
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	$ (163,555)	$ (92,427)

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes Guaranda
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 30 de junio de 2006, cuyo objeto social es la promoción y comercialización de inmuebles. Compra - venta, arrendamiento, diseño, administración de bienes inmuebles a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como a cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles, referente a la actividad inmobiliaria, en general. Adicionalmente, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años. Durante los años 2017 y 2016, la principal actividad es la construcción de inmuebles y venta de departamentos.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Calle A1, OE11C y Ricardo Descalzi, Urb. El Condado. Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Bases de Preparación y Presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

3. Resumen de políticas contables significativas

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por cobrar comerciales**: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Otras cuentas por cobrar**: Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Préstamos con instituciones financieras**: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.

- **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.

- **Cuentas por pagar a entidades relacionadas**: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos

contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionas con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los costos de los inventarios corresponden a proyectos inmobiliarios en construcción y terminados, que se encuentran relacionados con los negocios inmobiliarios, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de inventarios incluye costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

3.5. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el periodo en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del periodo y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del periodo, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

3.6. Deterioro del valor de los activos fijos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.9. 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:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 18, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2017 y 2016.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del periodo sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2017 y 2016 la tasa de impuesto es del 22%.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y que puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance de la construcción de la obra.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

3.13. Costos de ventas

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y Moldaje y gastos generales.

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF´s por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.17. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, como balance de apertura, e incluyen el efecto por US$653 correspondiente a provisiones por obligaciones en beneficios definidos, reevaluación de activos fijos e impuestos diferidos.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	100	-	2,011	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Cuentas por cobrar comerciales	292,625	-	659	-
Otras cuentas por cobrar	99,989	-	87,718	-
Total activos financieros	392,714	-	90,388	-

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar comerciales	15,730	-	4,672	-
Otras cuentas por pagar	394,636	-	479,150	-
Cuentas por pagar relacionadas	487,399	-	325,756	-
Total pasivos financieros	897,765	-	809,778	-

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	2017	2016
Caja	100	1,894
Bancos	-	117
	100	2,011

7. Cuentas por Cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar relacionadas están conformadas de la siguiente manera:

	2017	2016
Provisión ingresos (1)	266,330	-
Clientes relacionados (2)	25,636	-
Otros	659	659
	292,625	659

(1) Corresponde a la provisión de ingresos de acuerdo al reconocimiento del avance de obra de los proyectos ejecutados, el porcentaje de obra registrado es del 35%.
(2) Corresponden principalmente a la venta de un departamento realizada a la Sra. Vivian Fortes accionista de la Compañía.

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	2017	2016
Préstamos empleados	60,127	60,127
Anticipos a proveedores	39,862	27,595
Otros	-	(4)
	99,989	87,718

9. Impuestos por cobrar y pagar

(a) Impuestos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de impuestos por cobrar, son como sigue:

	2017	2016
Crédito IVA	2,787	-
Anticipo renta	4,107	-
	6,894	-

(b) Impuestos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de impuestos por pagar, son como sigue:

	2017	2016
Impuesto a la renta	4,107	-
Retenciones fuente	968	-
Retenciones IVA	947	-
Impuestos por pagar	107	3,988
Otros	23	23
	6,152	4,011

10.Inventarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

	2017	2016
Obras en construcción Gea (1)	540,729	708,366
Obras en construcción Syrah (2)	232,053	232,053
	772,782	940,419

(1) Corresponde a la construcción de departamentos para la venta, el mismo que se encuentra en el 75% del avance de obra.

(2) Corresponde a la adquisición de un lote de terreno ubicado en la urbanización El Condado, que comprenden 980,10 metros cuadrados pertenecientes a la compañía.

11. Maquinaria, muebles y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2017			2016		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y enseres	937	(937)	-	937	(894)	43
Maquinaria y equipo	3,604	(1,394)	2,210	3,604	(994)	2,610
Equipo de oficina	190	(148)	42	190	(128)	62
	4,731	(2,479)	2,252	4,731	(2,016)	2,715

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**136**	**3,012**	**80**	**3,228**
Otros				
Depreciación	(93)	(402)	(18)	(513)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**43**	**2,610**	**62**	**2,715**
Otros				
Depreciación	(43)	(400)	(20)	(463)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**-**	**2,210**	**42**	**2,252**

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	2017	2016
Proveedores locales	13,290	1,105
Tarjetas de crédito	2,440	3,767
	15,730	4,872

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2017	2016
Otras cuentas por pagar (i)	226,193	377,197
Préstamos terceros (ii)	165,814	99,814
IESS por pagar	2,629	1,696
Sueldos por pagar	-	120
Otros	-	321
	394,636	479,150

(i) Corresponden principalmente a aportes realizados de terceros (Paulina Flores y Jorge Villalba) para la ejecución de proyectos, dichos aportes no generan intereses.

(ii) Corresponde principalmente a Acuerdos Privados de Inversión (Luis Sidera y Sergio Tobias) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Edificio GEA, estos acuerdos establecen los criterios de los cuales se devolverá la inversión a cada uno de sus inversionistas, dichas inversiones generan una rentabilidad del 8.13% anual por cada inversión parcial. El proyecto

inmobiliario se encuentra ubicado en la Calle Maquiavelo Siena, Urbanización la Primavera, Sector Cumbaya, el mismo que fue adquirido para la construcción del Proyecto GEA.

14. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	2017	2016
Décimo tercer sueldo	44	452
Décimo cuarto sueldo	161	1,181
Vacaciones	-	1,407
Fondos de reserva	-	149
	205	3,189

El movimiento de los pasivos acumulados fue como sigue:

	Saldo 31/12/2016	Provisiones	Pagos	Saldo 31/12/2017
Décimo tercer sueldo	452	812	(1,220)	44
Décimo cuarto sueldo	1,181	656	(1,676)	161
Vacaciones	1,407	-	(1,407)	-
Fondos de reserva	149	-	(149)	-
15% participación trabajadores	-	341	-	341
	3,189	1,809	(4,452)	546

15. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar con partes relacionadas se conformaban de la siguiente manera:

a) Corto plazo:

Tipo	Naturaleza de la relación	Origen de la Transacción	2017	2016
Accionistas	Préstamo-relacionado	Préstamo	27,888	62,383
Accionistas	Comercial-relacionado	Comercial	446,918	250,780
Accionistas	Dividendos	Dividendos	12,593	12,593
			487,399	325,756

Las cuentas por pagar a partes relacionadas tienen vencimientos a corto plazo, las mismas que generan intereses. Las cuentas por pagar realizados por su accionista y corresponde a pagos realizados a proveedores locales.

	Estado Integral de Resultados		Estado de situación Financiera	
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Pagar	Dividendos por pagar
2017				
Sandra Gavilanes (1)	-	6,000	204,712	-
Vivian Fortes (1)	120,000	6,000	270,095	-
Accionistas	-	-	-	12,593
	120,000	12,000	474,807	12,593
2016				
Sandra Gavilanes (1)	-	-	118,637	-
Vivian Fortes (1)	-	-	194,526	-
Accionistas	-	-	-	12,593
	-	-	313,163	12,593

(1) Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía, por préstamos de inversión, los cuales generan intereses del 8.13% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo. La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Las transacciones con partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

16. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los anticipos de clientes se conformaban como sigue:

	2017	2016
Anticipo clientes (i)	174,571	122,873
	174,571	122,873

(i) Los anticipos de clientes corresponden a anticipos realizados por clientes de acuerdo a las promesas de compra venta, en el que se estipulan las condiciones de pago por el valor de la propiedad.

17. Patrimonio

(a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado asciende 300 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US$10 cada una. Los socios son personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

(b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

18. Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	4,107	13,243
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	4,107	13,243

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,279	(45,726)
Participaciones trabajadores	(342)	-
Gastos no deducibles	5,287	4,624
Utilidad gravable	7,224	(41,102)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado del año	4,107	13,243
Anticipos pagados	-	-
Retenciones en la fuente	-	-
Saldo pendiente de pago	-	-
Impuesto a la renta por pagar	4,107	13,243

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) **Tarifa de impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2017 y 2016. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) **Dividendos en efectivo**

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

e) **Anticipo del impuesto a la renta**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

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

19. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos de actividades ordinarias corresponden al registro de ingresos reconocidos por el método de avance de obra:

	2017	2016
Venta proyecto GEA	386,331	-
	386,331	-

El reconocimiento de los ingresos por actividades ordinarias, fueron determinadas de acuerdo el porcentaje de avance el mismo que al final del año fue del 35%.

20. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los costos de ventas se conformaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Costo Venta proyecto GEA (1)	286,941	-
	286,941	-

(1) Corresponden principalmente por el reconocimiento de la costos de construcción que fueron determinados de acuerdo al porcentaje de avance de obra, los mismos que se han desembolsado por concepto de adquisición de materiales, costos por mano de obra y otros costos indirectos asociados con la construcción del proyecto GEA.

21. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	2017	2016
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	75,437	381
Beneficios sociales e indemnizaciones	15,896	4,524
Participación trabajadores	342	-
Honorarios profesionales	13,419	11,646
Impuestos contribuciones y otros	903	9,100
Publicidad y propaganda	847	-
Mantenimiento y reparaciones	44	4,409
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1,292	37
Otros gastos	413	1,334
Gastos de gestión	259	464
Suministros y materiales	103	289
Gastos de viaje y transporte	208	625
Depreciaciones	462	513
	109,625	33,322

22. Otros ingresos y gastos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos y gastos están formados de la siguiente manera:

	2017	2016
Otro ingresos		
Otros ingresos	(16,781)	(2,089)
Otros gastos		
Intereses financieros	337	954
Comisiones bancarias	165	296
	16,279	839

23. Administración de Riesgos

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Sociedad y sus filiales están expuestas a riesgos que son gestionados mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, gestión y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Compañía.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por la Administración de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- La Administración monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

23.1. Riesgo de mercado

- **Riesgo en materias primas**

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la gran mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- **Riesgo en el mercado de Ingeniería y Construcción**

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- **Riesgo inmobiliario**

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- **Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos**

La Compañía está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo

que repercute en los tiempos de los proyectos.

23.2. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

La Compañía se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

23.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Compañía, esta dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimientos de pagos.

23.4. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. La Compañía hace uso de su calificación de riesgo para determinar el nivel óptimo de capitalización, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, presentadas en el balance general, menos el saldo del efectivo.

Los índices de endeudamiento al 31 de diciembre son los siguientes:

	2017	2016
Total pasivos	1,079,034	939,850
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(100)	(2,011)
Total deuda neta	1,078,934	937,839
Total patrimonio	95,608	93,671
Índice de endeudamiento (veces)	11,28	10,01

24. Reformas fiscales

El 29 de diciembre de 2017, mediante el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Las principales reformas tributarias son aplicables a partir del año 2018, los principales cambios son los siguientes:

- **Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones**

  Se aumenta la tarifa de impuesto a la renta al 25% para sociedades que suscriban con el Estado contratos de inversión que concedan estabilidad tributaria.

- **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)**

  a) **Tasas del impuesto a la renta**

  A partir del 1 de enero de 2018, la tasa de impuesto a la renta correspondiente a sociedades es del 25%. Sin embargo, la tasa impositiva aumentará en tres puntos porcentuales, es decir a 28%, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

  Cuando la participación de los accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

  Cuando la sociedad incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible.

  El beneficio de la reducción de la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales en los casos de reinversión de utilidades en el país, aplica siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año y es únicamente aplicable para sociedades catalogadas como exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo y aquellas que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

  b) **Anticipo de impuesto a la renta**

  Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta se podrá excluir los gastos incrementales para la generación de empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan generar mayores niveles de producción, así como los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales a la seguridad social.

Se establece el beneficio de devolución del anticipo pagado de impuesto a la renta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la actividad del contribuyente se vea afectada de forma significativa;
- Que el monto del anticipo pagado exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general;
- Que el exceso sujeto a devolución no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y;
- Que el Servicio de Rentas Internas verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

c) **Modificaciones en gastos deducibles para la determinación de impuesto a la renta**

- **Pagos con la intervención de entidades del sistema financiero**
  Se disminuye el límite relacionado con la obligación de utilizar el sistema financiero, en transacciones por valores superiores a los mil dólares de los Estados Unidos de América; para su deducibilidad en el cálculo del impuesto a la renta y la generación de crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado.
- **Pagos por jubilación patronal y desahucio**
  Son deducibles los pagos por jubilación patronal y desahucio calculados conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo siempre que el empleador cumpla con la obligación de mantener disponibles los fondos necesarios para el pago de los mencionados beneficios y que no provengan de provisiones constituidas en años anteriores.

- **Adquisiciones a entidades de la Economía Popular y Solidaria**
  Los contribuyentes que adquieran de bienes o servicios a organizaciones de la Economía Popular y Solidaria que sean consideradas como microempresas, tienen derecho a una deducción adicional de hasta diez por ciento del valor de dichas adquisiciones para la determinación del impuesto a la renta.

d) **Régimen impositivo para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales**

- **Exoneración del pago de impuesto a la renta**
  Se establece la exoneración de pago del impuesto a la renta durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales, las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir del año 2018.

- **Tasa de impuesto a la renta**
  La tasa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales tienen una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta, siempre que para el caso de los exportadores habituales se mantenga o se incremente el empleo.

e) **Modificaciones en otros impuestos**

Se incluyen como servicios gravados con tarifa cero por ciento de Impuesto al Valor Agregado – IVA a los servicios de riego y drenaje, usos y aprovechamiento del agua.

Las ventas de cocinas eléctricas de uso doméstico, las ollas de uso doméstico utilizadas en sistemas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas, producidas en el país, generan derecho a crédito tributario total de Impuesto al Valor Agregado – IVA.

Se establece un sistema de cupos anuales de importación o producción nacional de alcohol para acceder a la exención del Impuesto a los Consumos Especiales – ICE.

Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

f) **Disposición General Sexta**

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público-privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal; así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, las mismas no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

25. Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE)

Mediante Registro Oficial Suplemento 802 de 21 de julio de 2016 se aprobó La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento De Delitos, en su Art.5 establece que serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de reportes previstos en la Ley, son sujetos obligadas las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, tienen la obligación de reportar las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea igual o superior al previsto en la Ley.

Mediante Registro Oficial Suplemento No. 966, de 20 de marzo de 2017 , entró en vigencia el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, reformado con Decretos Ejecutivos No. 1344 y 1386, publicados en el Registro Oficial Suplemento No. 979, de 6 de abril de 2017 y Registro Oficial No. 6 de 2 de junio de 2017 , respectivamente, cuerpo reglamentario que en su artículo 13, dispone lo siguiente: "Del Oficial de Cumplimiento.- (Reformado por el Art. 7 del D.E. 1344, R.O. 979-S, 06-IV-2017).-El sujeto obligado a reportar, debe registrar ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a su oficial de cumplimiento titular y suplente, en caso de existir, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa que para su designación haya emitido el organismo de control al cual se encuentre sujeto."

La Compañía para dar cumplimiento a la normativa establecida, designo como oficial de cumplimiento al señor Gustavo Adolfo Troncoso Berru.

26. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de abril de 2018) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes Guaranda
Contadora