

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,
con opinión de los auditores independientes.**

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Contenido:

Estado de situación financiera
Estado de resultados integral
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existen. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros puedan ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsiguientes que permitan una presentación razonable.

Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Tapia, Bto. Piso
Teléfonos (593-2) 3 331 946
3 332 371
www.etl.com.ec

Audit - Tax - Advisory

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Otros asuntos

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 04 de abril del 2017, contiene una opinión sin salvedades.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía no generó ingresos por lo que la acumulación de costos y gastos se registró como inventarios dentro del activo.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito abril 13, 2018
Registro No. 680



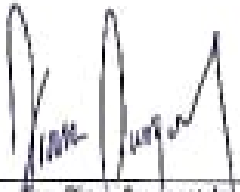
Nancy Proaño
Licencia No. 29431

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	7	6.833	19.366
Activos financieros			
Cuentas por cobrar a clientes no relacionados		18.000	20.870
Otros cuentas por cobrar		17.333	17.763
Inventarios	8	2.486.498	3.939.163
Activos por impuestos corrientes		63	13.333
Total activos corrientes		2.528.717	4.029.479
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo		3.301	3.639
Inversiones en rentadas		6.399	6.399
Total activos no corrientes		9.700	9.738
Total activos		2.538.417	4.039.217
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	9	334.671	805.063
Cuentas por pagar comerciales	10	202.619	203.227
Otros cuentas por pagar	11	1.686.736	1.455.079
Posibles por impuestos corrientes		19.464	17.016
Beneficios empleados como plusa		14.053	16.034
Total pasivos corrientes		2.247.493	2.496.419
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros cuentas por pagar		-	1.226.398
Beneficios empleados post-empleo		4.000	3.443
Total pasivos no corrientes		4.000	1,229,841
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital total	12	30.000	30.000
Reservas	13	10.000	10.000
Otros resultados integrales	20	3.076	4.827
Resultados acumulados	21	269.764	269.764
Resultado del ejercicio		13.403	-
Total patrimonio		316.243	304.591
Total pasivos y patrimonio		2.538.417	4.039.217


Dra. Diane Burgoon
Gerente General


Lida Daley Gordon
Contador General

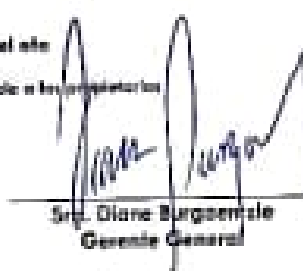
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	Nota	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	13	3,705,187	-
Costo de ventas	14	(3,339,180)	-
GANANCIA BRUTA		366,007	-
Gastos de administración	15	(293,569)	-
Gastos de ventas		(33,412)	-
UTILIDAD OPERACIONAL		39,026	-
Otros ingresos y gastos		-	-
Gastos financieros		(33,326)	-
Otros ingresos		24,863	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		30,563	-
A menos: Impuesto a la renta		-	-
Corriente	16	(17,158)	-
Utilidad del periodo		13,405	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		-	-
Fondos acumulados		(1,751)	-
Total resultado integral del año		11,654	-
Resultado integral atribuible a los propietarios		13,405	-


Sr. Diane Burgoon
Gerente General


Sr. Daisy Gordón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NOVASIERA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Año	Resultados acumulados			
		Capital pagado	Reserva legal	Ganancias y pérdidas acumuladas	Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre del 2016	12 - 31	50.000	10.000	8.113	308.780
					(16)
					308.817
Transferencias entre cuentas patrimoniales Fondo constructorial				374	(16)
					16
					-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	12 - 31	50.000	10.000	8.487	308.784
					-
					308.784
Utilidad neta				(1.261)	12.402
					11.634
Saldo al 31 de diciembre del 2017	12 - 31	50.000	10.000	7.226	308.784
					12.402
					318.283

Carlos Dávalos
Contralor General

Efraim Argente
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

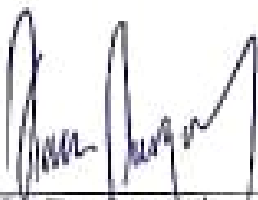
	31 de Diciembre	
	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE (DE) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recechos de clientes	3,184,353	483,973
Pagos a proveedores y empleados	(2,210,087)	(1,295,865)
(Utilizado en) resultado de otros	(4,815)	2,393
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	869,373	(839,499)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	(499)	(399)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(499)	(399)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) proveniente de obligaciones financieras	(891,336)	286,596
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(891,336)	286,596
EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(2,343)	(133,493)
Saldo al comienzo del año	18,366	143,859
Saldo al final del año	16,023	10,366

(Continúa...)

INMOBILIARIA NOVASIEIRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	13,408	-
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neta proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Depreciaciones	918	-
Provisión (utilización)	786	-
Beneficios empleados	10,933	-
Impuesto a la renta corriente	17,094	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(7,121)	19,000
Otros activos financieros	(19,890)	13,498
Inventarios	1,472,668	(1,380,729)
Activos por impuestos corrientes	13,260	13,896
Cuentas por pagar comerciales	(507)	57,844
Otros cuentas por pagar	(393,811)	442,972
Impuestos por pagar	(14,647)	(2,866)
Beneficios empleados	(2,917)	1,933
Efectivo neta proveniente de (utilizado en) actividades de operación	885,373	(835,658)


Srta. Diana Borgecriste
Gerente General


Srta. Dolcy Gordón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Eliminaciones y juicios contables	- 15 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 17 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 17 -
8.	Inventarios	- 17 -
9.	Obligaciones bancarias	- 17 -
10.	Cuentas por pagar comerciales	- 18 -
11.	Otras cuentas por pagar	- 18 -
12.	Transacciones con partes relacionadas	- 19 -
13.	Ingresos	- 19 -
14.	Costo de ventas	- 19 -
15.	Gastos administrativos	- 19 -
16.	Impuesto a la renta	- 19 -
17.	Pérdida de transferencia	- 25 -
18.	Capital social	- 25 -
19.	Reservas	- 25 -
20.	Otros resultados integrales	- 25 -
21.	Resultados acumulados	- 25 -
22.	Eventos subsecuentes	- 25 -
23.	Aprobación de los estados financieros	- 25 -

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 3 de agosto del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 21 de agosto del 2007, con una duración de 50 años.

Su objeto principal es la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, amoblados, semi-amoblados o sin amoblar, así como la promoción, desarrollo, ejecución y administración de planes de vivienda, lotificaciones, urbanizaciones, casas, edificios, conjuntos habitacionales y, en general toda la actividad inmobiliaria, incluido el mandato inmobiliario. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Actualmente es la promotora del Conjunto Residencial Corales Metrópoli, que en su totalidad está conformado por 328 departamentos de 72 metros cuadrados más 16 metros cuadrados de lavandería y techado. La primera y segunda etapa de 216 departamentos se encuentra vendida en su totalidad. Durante 2017 se hicieron las ventas de la tercera y cuarta etapa que se entregaron a partir del mes de marzo.

2. Situación financiera en el año

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contractadas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIF para PYMES emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y según los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunas supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunos partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, se reconocerá los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican según se midan posteriormente, a costo amortizado, a valor razonable con cambio en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y los comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiablemente.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerado insobrecable, es eliminado contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminados son acreditados contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Base de activos financieros

La Compañía da de bajo un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pudiesen ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Inversiones

Inversiones en asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

3.5 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Compañía reconocerá un pasivo financiero en su estado financiero todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.- Presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Base de pasivos financieros.- La Compañía da de bajo un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

3.6 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: el costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

3.7 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebajo.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporales determinados entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulta probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establece o el activo se realice, basada en la tasa del impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recuperar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarla, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el periodo

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.9 Propiedad y equipo

Los muebles y equipos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Muebles	10 años
Equipos eléctricos	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedad y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocido en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente rubro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.10 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y devaluación, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectado, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento utilizadas para determinar el valor presente de la provisión por jubilación patronal y devaluación corresponden a la de los rendimientos del mercado de los bonos empresariales de alta calidad existentes en Estados Unidos de Norte América.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

3.11 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.12 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.14 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y banco: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.15 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.16 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.17 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.18 Nuevas normas y normas publicadas que no están en vigor

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasada y ciertos factores aplicables al sector, mismas que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculados en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.9 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y las correspondientes cargas por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco Pichincha CA	AAA-	AAA-
Banco Produbanco-Grupo	AAA-	AAA-
Primerica	AAA-	AAA-

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Indicadores financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$312.425
Índice de liquidez	1.14 veces
Pasivos totales / patrimonio	7.12 veces
Deuda financiera / activos totales	13%

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

		31 de Diciembre			
		2017		2016	
	Nota	Constante	No Constante	Constante	No constante
Activos financieros					
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	8.023	-	10.366	-
Cuentas por cobrar comerciales y otros recibos por cobrar	8	65.333	-	38.672	-
Total		73.356	-	48.998	-
Pasivos financieros					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otros cuentas por pagar	10 y 11	1.869.355	-	1.658.297	-
Préstamos		334.671	-	805.065	1.236.258
Total		2.204.026	-	2.463.362	1.236.258

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo y equivalentes están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	7.410	9.954
Cajeros	400	400
Encargos fiduciarios	13	12
Total	8.023	10.366

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Costos de construcción directos	1.580.936	2.371.950
Inventario de productos terminados	693.603	-
Costos de construcción indirectos	233.900	363.851
Costos de construcción, administración y ventas	8.057	1.203.684
Total	2.486.496	3.939.485

El costo de ventas reconocida durante el año 2017 fue de USD\$ 3.705.187 y en el año 2016 no se realizó ventas de departamentos por lo que la acumulación de costos y gastos se presentan como parte del inventario.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un periodo no mayor a 12 meses.

9. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Obligaciones con instituciones bancarias	330.000	800.000
Correspondiente a préstamos con el Banco del Atlántico nuevo tasa variable a 11,23% anual, y mantiene una hipoteca sobre departamentos del Proyecto Metropoli Plus con vencimiento agosto del 2018.		
Salvaregros bancarios	4.621	3.065
Total	334.621	803.065

10. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

	31 de Diciembre	
Descripción	2017	2016
Proveedores locales	202.619	203.227
Total	202.619	203.227

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

El 84% de las cuentas pendientes de pago corresponde a honorarios a la Compañía Espinosa Pachano Cía. Ltda.

11. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	31 de Diciembre	
Descripción	2017	2016
Corto plazo		
Cuentas por pagar Plásticos	826.953	-
Anticipo clientes	687.040	1.280.851
Préstamos accionistas	130.378	171.768
Otros	2.267	2.431
Total	1.646.738	1.455.070
Largo plazo		
Cuentas por pagar Plásticos S.A. largo plazo	-	1.326.238
Total	-	1.326.238

Las obligaciones mantenidas con los accionistas de la Compañía corresponden a la fusión por absorción con la empresa Comercializadora de Plásticos Camurplantic S.A., adicionalmente no fueron medidas al costo amortizado debido a que no se cuenta con las condiciones necesarias para hacerlo, esto porque no se han definido sus plazos de vencimiento.

A continuación un resumen de la composición de anticipos clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	31 de Diciembre	
Descripción	2017	2016
Anticipo clientes	568.316	1.159.798
Desintermedios	116.697	118.404
Diferencia clientes	2.027	2.649
Total	687.040	1.280.851

12. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías relacionadas en los años 2017 y 2016:

Préstamos con Compañía INDUSTRIA DE PLÁSTICOS EXPANDIBLES PLASTEX S.A.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se mantienen obligaciones con la INDUSTRIA DE PLÁSTICOS EXPANDIBLES PLASTEX S.A. sobre la cual se ha establecido condiciones de pago.

Beneficios a corto plazo pagados a personal clave gerencial de la Compañía

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal clave de la Compañía durante el año 2017 asciende a USD\$88,000.

13. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Descripción	31 de diciembre	
	2017	2016
Departamentos bloque por la	3,703,187	-
Corresponde a la venta de 23 departamentos de 64 del bloque por la, se mantiene 11 como parte de inventario de productos terminados.		
Total	3,703,187	-

14. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Descripción	31 de diciembre	
	2017	2016
Costo de ventas por la	3,339,180	-
Total	3,339,180	-

15. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Gastos de personal administración	147,615	-
Otros	145,634	-
Total	293,249	-

16. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el año por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar la siguiente:

Participación menor al 30%	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	40%	22%
Participación mayor al 30%	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	33%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	43%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos o ociosos conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2017	2018
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	50,563	-
Más gastos no deducibles	47,428	577
Base imponible	77,991	577
Impuesto a la renta calculado por el 22%	17,158	127
Anticipo calculado	63	12,323
Impuesto a la renta conforme registrado en resultados	17,158	12,323

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2017, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$63; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$17,158. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados USD\$17,158 equivalente al impuesto a la renta causada.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2015 al 2017.

A partir del año 2018 la Compañía aplicará la tasa del 25% de impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017 y para fines del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se establecen nuevas deducciones que regulan el cálculo efectuado hasta el 2017.

Lee Solidario por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en los años afectados, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.

Las Opciones para el Empleo a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de los IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren reportados en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las controlistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozará de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

NAC-DGERCGC17-00000446, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568 año 2017

Obligatoriedad de reportar al SRI las activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.- Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
- Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
- Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
- Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulada) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335 año 2017

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libras, el registrado en el formulario de declaración de impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.
- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponde el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.

- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

Normas tributarias que entrarán en vigencia año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 130 del 29 de diciembre de 2017

La Ordenanza para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Descentralización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga socios/as, socios, participes, confluientes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en países fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 20% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus socios/as, socios, participes, confluientes, beneficiarios o similares APS (declarada en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadores habituales, así como los que se dediquen a la producción de bienes, incluidos los del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.-** Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.

- **Exoneración III para nuevas microempresas.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se aplicará a aquella que le resulte más favorable.

- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).

- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solos o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto del vestido o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud.

- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1.000,00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giro, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándolo de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

- **Sujetos Pasivos obligados a llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300.000,00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.

- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimoquinta y decimo sexta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondo, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.

- **Paraisos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraisos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) prevista en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo prevista 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 Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecida en paraisos 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.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Los materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia en este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).**- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
- **Impuesto a los Activos en el Exterior.**- Serán sujetos pasivos las bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actos de Determinación y Liquidaciones de Pago.**- No tendrán el carácter de reservada los Actos de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuados por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónico.**- Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGRIICGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

- **Búsqueda de Compañías Comparables.**- El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- **Análisis por segmento de negocio.**- La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. *En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.
- **Parte analizada.**- A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, el aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. *En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.
- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.**- La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.**- Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

17. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado.

18. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$20.000 dividido en doscientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (USD\$100) cada una.

19. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 30% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

20. Otros resultados intermedios

Corresponde a los valores acumulados por concepto de pérdidas y ganancias actuariales generadas por el reconocimiento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

21. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Unidades retenidas:

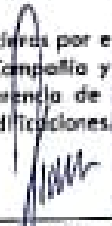
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y otros pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

22. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros están aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.


Sr. Diana Burgentale
Gerente General


Licda. Daisy Gordón
Contador General