

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

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

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

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

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

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.:

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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

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

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

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la inmobiliaria.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la inmobiliaria.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la inmobiliaria para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la inmobiliaria no continúe como un negocio en marcha.

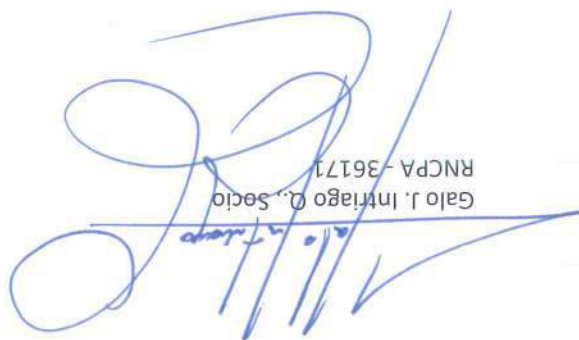
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos con los responsables de la administración de la inmobiliaria en relación con, 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.

Quito, Ecuador
Abril 13, de 2018

SERVICIOS MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860


Galo J. Intriago Q. Socio
RNCPA - 36171

Activos		Notas	2017	2016
Activo corriente:				
Efectivo en caja y bancos	7		892	149.526
Cuentas por cobrar comerciales	8		1.056.521	983.787
Inventario	9		697.466	669.224
Impuestos corrientes	15		28.358	89.370
Otros activos			6.496	8.381
Total activo corriente			1.789.733	1.900.288
Activo no corriente:				
Propiedades, maquinarias y equipos	10		1.104.541	130.557
Propiedades de inversión	11		491.186	1.082.674
Impuesto diferido			32.098	32.098
Total activo no corriente			1.627.825	1.245.329

Total Activo	3.417.558	3.145.617
--------------	-----------	-----------

Terance Anthony Giovannini
Gerente General

Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros.

Pasivos y Patrimonio		Notas	2017	2016
Pasivo corriente:				
Obligaciones financieras	12		594.588	183.727
Cuentas por pagar comerciales	13		168.904	476.000
Pagar relacionadas	14		676.820	742.336
Impuestos corrientes	15		103.367	34.944
Beneficios a los empleados	16		136.440	72.692
Otras cuentas por pagar	17		118.942	181.768
Total pasivo corriente			1.799.061	1.691.467
Pasivo no corriente:				
Obligaciones financieras	12		-	44.186
Beneficios a los empleados	16		22.021	16.534
Otros pasivos			559.217	586.930
Total pasivo no corriente			581.238	647.650
Total Pasivo			2.380.299	2.339.117
Patrimonio				
Capital	18		227.400	227.400
Reserva legal	18		8.958	5.451
Otros resultados integrales	18		818	253
Reserva por revolarización de activos			136.049	-
Resultados acumulados	18		664.034	573.396
Total Patrimonio			1.037.259	806.500
Total Pasivo y Patrimonio			3.417.558	3.145.617

Maritza Panchi
Contadora General

Terence Anthony Giovanni
Gerente General

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros

Estado de resultados integrales	Notas	2017	2016
---------------------------------	-------	------	------

Actividades ordinarias:

Ingresos por actividades ordinarias	19	3.540.873	1.964.149
Costo de operaciones	20	(3.096.793)	(1.456.461)

Resultado bruto

Gastos administrativos	21	(281.526)	(280.289)
Gastos financieros	23	(149.929)	(133.853)
Otros gastos / ingresos, netos		111.005	(14.506)

Resultado antes de impuesto a la renta

Impuesto a la renta	15	(29.485)	(22.851)
Utilidad del ejercicio		94.145	56.189

Otros resultados integrales

Superavit actuariales		565	448
-----------------------	--	-----	-----

Otro resultado integral neto

		94.710	56.637
--	--	--------	--------

Terance Anthony Giovannini
Gerente General

Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

Concepto	Capital	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva legal	Otros resultados integrales	Reserva por revalorización de activos	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	400	227.000	2.516	(195)	-	(136.816)	92.905
Incremento de capital	227.000	(227.000)	-	-	-	-	-
Apropiación de Reserva Legal	-	-	2.935	-	-	(2.935)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	-	656.958	656.958
Utilidad del Ejercicio y otro resultado integral	-	-	-	448	-	56.189	56.637
Saldo al 31 de diciembre del 2016	227.400	-	5.451	253	-	573.396	806.500
Reserva Legal	-	-	3.507	-	-	(3.507)	-
Revalorización de activos	-	-	-	-	136.049	-	136.049
Utilidad del Ejercicio y otro resultado integral	-	-	-	565	-	94.145	94.710
Saldo al 31 de diciembre del 2017	227.400	-	8.958	818	136.049	664.034	1.037.259


Terance Anthony Giovannini
Gerente General


Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros

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

Estado de Flujos de Efectivo		2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		3.468.139	2.457.709
Efectivo pagado a proveedores, empleados		(3.645.030)	(2.359.468)
Otros ingresos (gastos), netos		111.005	(14.506)
Impuesto a la renta pagado		(29.485)	(22.851)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación		(95.371)	60.884
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipo, muebles y enseres		(419.938)	(137.082)
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión		(419.938)	(137.082)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		366.675	222.200
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento		366.675	222.200
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(148.634)	146.002
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		149.526	3.524
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		892	149.526

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
2017	2016

Utilidad neta 94.145 56.189

Ajustes por partidas que no requieren efectivo:

Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos 35.246 15.952

Depreciación de propiedades de inversión - 20.241

Revalorización de activos fijos 136.049 -

Jubilación patronal y bonificación por desahucio 8.519 -

Cambios netos en activos - (aumento) disminución:

Cuentas por cobrar (72.734) 493.560

Impuestos corrientes 61.012 (23.642)

Inventario (28.242) (282.454)

Otros activos 1.885 12.021

Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):

Cuentas por pagar comerciales (304.335) 475.331

Cuentas por pagar relacionadas (65.516) 648.696

Impuestos corrientes 68.423 934

Beneficios a empleados 60.716 18.075

Otras cuentas por pagar (62.826) (1.542.270)

Otros pasivos a largo plazo (27.713) 168.251

Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación

(95.371)

60.884

Terance Anthony Giovannini
Gerente General

Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda. (la Inmobiliaria), es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 7 de mayo de 2007 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 31 de agosto de 2007.

Su actividad económica principal es la actividad de construcción de viviendas familiares o unifamiliares, actividades de construcción de edificios, fabricación y comercialización de muebles, así como actividades de realización de decoraciones de interiores y exteriores.

La dirección registrada de la Inmobiliaria es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Av. Naciones Unidas OE1-68 Y Av. 10 de agosto.

La Inmobiliaria con fecha 24 de marzo de 2016 realizó un aumento de capital el mismo que se registra en la escritura pública el 21 de abril de 2016 realizada en la Notaría Vigésima Cuarta del Cantón Quito, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio de 2016.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Bajo el criterio de la Administración, los estados financieros de la Inmobiliaria serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin observaciones.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Inmobiliaria tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIC 28 - Mejora:	Medición de las partidas al valor razonable	1 de enero del 2018
NIC 40 - Enmienda:	Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIIF 1 - Mejora:	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIIF 2 - Enmienda:	Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIIF 4 - Enmiendas	Relativas a la aplicación de la NIIIF 9	1 de enero del 2018
NIIIF 9 - Mejora	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIIF 9 . Enmienda	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIIF 15 - Mejora	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22 - Interpretación	Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIIF 16 - Nueva norma	Publicación de la norma: "Arrendamientos"	1 de enero del 2019
NIIIF 3 y NIIIF 11 - Enmienda	La NIIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIIF 17 - Enmienda	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIIF 4	1 de enero del 2021

La Inmobiliaria estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros, excepto por la IFRS 9, IFRS 15 e IFRS 16 debido a que la Inmobiliaria se encuentra en proceso de análisis del posible impacto.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en la moneda del ambiente económico primario donde opera, es decir, en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Inmobiliaria, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

3.

Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

Nota 4 (c)	-	Propiedades, maquinarias y equipos
Nota 4 (d)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4.

Resumen de Políticas Contables Significativas

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

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

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

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

- Efectivo en Caja y Bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar Comerciales

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

- Otros activos

Representado principalmente por garantías entregadas que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es equivalente a su costo amortizado.

Baja en Cuentas

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

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

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, crédito a mutuo y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Inmobiliaria determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable. La Inmobiliaria únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por obligaciones financieras, créditos por pagar y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar a proveedores. Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, cuentas por pagar se miden al costo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

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

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Inmobiliaria cuenta con un derecho legal para

compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los inventarios constituyen construcciones en curso los cuales se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El inventario se valora realizando un prorrateo de los costos directos e indirectos incurridos en el transcurso de la construcción del proyecto de acuerdo a las alcuotas aprobadas en la declaración de propiedad horizontal o al fraccionamiento por metros cuadrados del terreno.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

c) Propiedades, Maquinarias y Equipos

Reconocimiento y Medición

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

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

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

Costos Posteriores

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

Depreciación

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

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuentas		Vidas útiles estimadas en años
Edificios		20
Maquinaria		10
Vehículos		5
Equipo de computación		3

d) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

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

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

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

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún

no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

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

iii. Activos no Financieros

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades, maquinarias y equipos), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Inmobiliaria.

e) Beneficios a los Empleados

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía, el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Inmobiliaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Inmobiliaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Inmobiliaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Desahucio

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Inmobiliaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Inmobiliaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Inmobiliaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos.

Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contratados por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

f) *Provisiones y Contingencias*

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

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

g) *Impuesto a la Renta*

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

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

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

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

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.

- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

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

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Inmobiliaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor

razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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

Venta de Bienes

Los ingresos por venta de las unidades inmobiliarias del proyecto se registran en resultados una vez que la escritura de compra venta del inmueble se encuentra legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

i) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

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

j) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, las pérdidas por deterioro de activos financieros, los gastos bancarios y comisiones bancarias por garantías. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

5. Determinación del Valor Razonable

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

6. Administración del Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la inmobiliaria constituyen las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la inmobiliaria. La inmobiliaria

posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

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

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

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Inmobiliaria a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Inmobiliaria. Las políticas de administración de riesgos de la Inmobiliaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Inmobiliaria a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas.

La Inmobiliaria, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

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

a) Riesgo de Crédito:

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

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	892	149.526
Cuentas por cobrar comerciales	1.056.521	983.787
Total	1.057.413	1.133.313

Efectivo en Caja y Bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en caja y bancos por US\$892 al 31 de diciembre de 2017 (US\$149.526 al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo es AAA- otorgadas por las calificadoras de riesgos contratadas por cada entidad financiera:

Entidad Financiera	Calificación	Calificador
Banco Pichincha C. A.	AAA-	PCR Pacific S. A. / Bank Watch Ratings S. A.
Banco de la Producción S. A.	AAA-	PCR Pacific S. A. / Bank Watch Ratings S. A.

b) *Riesgo de Liquidez*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Inmobiliaria tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Inmobiliaria.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de actividades de financiamiento de un año.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días
31 de diciembre del 2017:						
Obligaciones con instituciones	594.588	594.588	-	-	594.588	-
Cuentas por pagar comerciales	168.904	168.904	168.904	-	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	676.820	676.820	-	-	676.820	-
Beneficios sociales	158.461	158.461	68.606	36.476	31.358	22.021
Otras cuentas por pagar	118.942	118.942	118.942	-	-	-
	1.717.715	1.717.715	356.452	36.476	1.302.766	22.021
31 de diciembre del 2016:						
Obligaciones con instituciones	227.913	227.913	-	-	183.727	44.186
Cuentas por pagar comerciales	476.000	476.000	476.000	-	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	742.336	742.336	-	-	150.959	591.377
Beneficios sociales	89.227	89.227	34.234	13.950	24.510	16.533
Otras cuentas por pagar	181.768	181.768	181.768	-	-	-
	1.717.244	1.717.244	692.002	13.950	359.196	652.096

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas		2017		2016	
Índice de liquidez	Activo corriente	1.789.733	1.900.288	1.691.467	1.12
	Pasivo corriente	1.799.061	1.900.288	1.691.467	1,12
		0,99			

c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la inmobiliaria como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la inmobiliaria. La inmobiliaria efectúa todas sus transacciones en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento de la inmobiliaria considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

Riesgo de precio productos comercializados

La exposición a la variación de precios de la inmobiliaria está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política de gobierno central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los

productos para la venta para aquellos productos que son importados para su comercialización. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

d) Administración de Capital

El objetivo de la Inmobiliaria respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado en base al ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Total patrimonio	1.037.259	806.500
Total activo	3.417.558	3.145.617
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0,30	0,26

7.

Efectivo en caja y bancos

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

Cuentas	2017	2016
Efectivo en bancos	492	148.766
Efectivo en caja chica	400	760
Total	892	149.526

8.

Cuentas por Cobrar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Clientes	212.409	-
Relacionadas (Véase nota 14)	841.149	1.040.123
Empleados	1.637	498
Anticipo a proveedores	-	82.681
Otros	1.326	-
Menos: Estimación para deterioro	-	(139.515)
Total	1.056.521	983.787

9.

Inventario

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como inventario, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Obras en construcción:		
Santa Mónica etapa 3	559.175	273.891
Proyecto Esmeraldas-Miduví	-	235.441
Sonoma	-	21.601
Producto terminado	138.291	138.291
Total	697.466	669.224

10. Propiedades, Maquinarias y Equipos

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento propiedades, maquinarias y equipos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	Terreno Costo	Edificios Costo	Vehículos, Transp. Equip. Camiónero	Maquinaria y Equipo	Equipo de Computación	Total
Costo:						
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	-	28.000	325	-	28.325
Adiciones	-	-	58.942	78.140	-	137.082
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	-	86.942	78.465	-	165.407
Adiciones	492.640	552.201	32.196	8.220	7.131	1.092.388
Ajustes / Reclasificaciones	-	-	(2.196)	-	-	(2.196)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	492.640	552.201	116.942	86.685	7.131	1.255.599
Depreciación acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	-	(18.883)	(14)	-	(18.897)
Adiciones	-	-	(12.786)	(3.166)	-	(15.952)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	-	(31.669)	(3.180)	-	(34.850)
Adiciones	-	(101.201)	(9.863)	(3.335)	(1.809)	(116.208)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(101.201)	(41.532)	(6.515)	(1.809)	(151.058)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre del 2015	-	-	9.117	311	-	9.428
Al 31 de diciembre del 2016	-	-	55.273	75.285	-	130.557
Al 31 de diciembre del 2017	492.640	451.000	75.410	80.170	5.322	1.104.541

11. Propiedades de Inversión

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento propiedades de inversión por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	Terreno	Edificios	Total
---------	---------	-----------	-------

Saldos al 31 de diciembre de 2015	217.680	426.111	643.791
Adiciones	519.845	-	519.845

Saldos al 31 de diciembre de 2016	737.525	426.111	1.163.636
Ajustes / Reclasificaciones	(246.339)	(426.111)	(672.450)

Saldos al 31 de diciembre de 2017	491.186	-	491.186
Depreciación acumulada:			

Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(60.721)	(60.721)
Adiciones	-	(20.241)	(20.241)

Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(80.962)	(80.962)
Ajustes / Reclasificaciones	-	80.962	80.962

Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Valor neto en libros:			

Al 31 de diciembre de 2015	217.680	365.390	583.070
Al 31 de diciembre de 2016	737.525	345.149	1.082.674
Al 31 de diciembre de 2017	491.186	-	491.186

12.

Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones de la Inmobiliaria que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Inmobiliaria al riesgo de tasa de interés y liquidez (véase nota 6 (c)).

Un detalle de las obligaciones financieras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Cuentas	2017	2016
---------	------	------

Pasivos Corrientes:

Obligaciones financieras Banco de la Producción 183.727

Tarjetas de crédito -

594.588 183.727

Pasivos no Corrientes:

Obligaciones financieras Banco de la Producción 44.186

594.588 227.913

Total

Términos de reembolso de la deuda:

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2017	2016
---------	-----------------------------	------	------

Banco de la Producción S. A. Produbanco

Préstamos bancarios con garantías reales 10,04% 127.789 -

Préstamos bancarios con garantías reales 9,88% 198.248 -

Préstamos bancarios con garantías reales 9,80% 40.000 -

Préstamos bancarios con garantías reales 9,80% 200.000 -

Préstamos bancarios con garantías reales 9,76% 4.186 27.913

Préstamos bancarios con garantías reales 9,76% - 80.000

Préstamos bancarios con garantías reales 9,76% - 80.000

Préstamos bancarios con garantías reales 9,96% - 40.000

24.365 594.588 227.913

Los vencimientos anuales del capital de los préstamos y obligaciones financieras a largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2017 son como siguen:

Año	US\$ Dólar
2018	570.223
Total	570.223

- Línea de crédito con el Banco de la Producción S. A. Produbanco fueron adquiridas para capital de trabajo, que se encuentran garantizados con una hipoteca sobre el bien inmueble de propiedad de la Inmobiliaria.

13. Cuentas por Pagar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Proveedores	65.552	-
Proyecto Esmeraldas - Miduvi	80.640	476.000
Proyecto San Isidro - Miduvi	18.312	-
Proyecto Santo Domingo - Miduvi	4.400	-
Total	168.904	476.000

14. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de los saldos que la Inmobiliaria mantiene por cobrar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2017	2016
Cuentas por cobrar relacionadas (1):		
AS Geneva	420.888	420.795
Giovannini Terance Anthony	289.038	535.320
Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda.	66.666	-
Monica Terán	64.557	84.008
Total	841.149	1.040.123
Cuentas por pagar relacionadas (2):		
Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda.	676.820	150.959
Sonoma	-	591.377
Total	676.820	742.336

(1) Estos montos corresponden a créditos recibidos, con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez de la Inmobiliaria. Cuyos montos no devengan intereses.

(2) Comprende montos entregados por Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda., con la finalidad de cancelar facturas de Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda., en el caso de la cuenta Sonoma, la Inmobiliaria receipta los depósitos de los clientes de dicha empresa.

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Inmobiliaria:

Cuenta	2017	2016
Remuneraciones y bonificaciones	4.703	18.184
Beneficios sociales	916	2.053
Total	5.619	20.237

15. **Impuesto Corrientes**

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de la Inmobiliaria es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Impuestos corrientes activo:		
Credito tributario a favor de la empresa	24.297	67.010
IVA en compras de bienes o servicios	4.002	-
Retenciones de clientes Impuesto a la Renta	-	5.380
Anticipo impuesto a la renta (2)	59	16.788
Impuesto a la salida de divisas	-	192
Total	28.358	89.370

Impuestos corrientes pasivo:

Impuesto al valor agregado en ventas (1)	94.770	3.569
Retenciones de IVA	3.178	4.646
Retenciones de impuesto a la Renta	1.615	3.878
Impuesto a la renta corriente (2)	3.804	22.851
Total	103.367	34.944

(1) Comprende el impuesto al valor agregado generado en adquisiciones, así como el impuesto al valor agregado en ventas generado en el curso normal de las transacciones de la Inmobiliaria.

(2) Comprende el crédito tributario de impuesto a la renta generado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuado por clientes y a los anticipos de impuesto a la renta cancelados en julio y septiembre del 2016, los mismos que serán compensados en el pago de impuesto a la renta en abril del 2017.

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Cuentas	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	29.485	22.851
Total	29.485	22.851

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% en el 2017 y 2016 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	2017	2016
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	145.446	92.988
Menos: Participación trabajadores (véase nota 16)	21817	13.948
Utilidad antes de impuesto a la renta	123.629	79.040
Más (menos):		
Gastos no deducibles	10.392	24.828
Base imponible	134.021	103.868
Impuesto a la renta causado	29.485	22.851

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en el año que terminó al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	550	(21.457)
Impuesto a la renta corriente del año	29.485	22.851
Pagos de impuesto del año anterior	(550)	(21.457)
Anticipo impuesto a la renta	(20.164)	(5.380)
Retenciones en la fuente de clientes	(5.517)	4.728
Anticipo pendiente de pago	-	(192)
Credito tributario por ISD	-	550
Saldo al final del año	3.804	550

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Regimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante resolución No. NAC-DGERCG15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Determinación y pago del impuesto a la renta.

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

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

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

Tasas del impuesto a la renta.

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

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos

dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

Anticipo del impuesto a la renta

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

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

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

Dividendos en efectivo

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

Enajenación de acciones y participaciones

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

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

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

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.

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

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

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

Contribuciones especiales

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

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

- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

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

16.

Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas		Corriente:	
		2017	2016

Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	36.476	13.948
Beneficios sociales	51.066	41.206
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	48.898	17.538
No corriente:	136.440	72.692

Jubilación patronal	14.934	11.811
Desahucio	7.087	4.723
Total	22.021	16.534
	158.461	89.226

(1) El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

Cuentas			
		2017	2016

El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

Saldo al inicio del año	13.948	21.249
Provisión del año cargada a resultados	21.817	13.948
Pagos de la provisión del año anterior	(7.693)	(21.249)
Ajuste años anteriores	8.404	-
Saldo al final del año	36.476	13.948

Cuentas	Jubilación patronal		Indemnización por desahucio	
	2017	2016	2017	2016

Saldo al inicio del año	11.811	6.174	4.723	2.852
Costo laboral por servicios actuales	5.344	6.653	2.839	2.397
Costo financiero	611	476	290	190
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida				
en el OBD	(437)	(358)	(128)	(89)
Beneficios pagados	(2.395)	(1.134)	(638)	(627)
Saldo al final del año	14.934	11.811	7.087	4.723

Al 31 de diciembre del 2017 la Inmobiliaria determinó la provisión por terminación laboral e indemnización por desahucio en base a un estudio preparado por un perito calificado independiente, dicho cálculo fue realizado usando el método de crédito unitario proyectado.

Según se indica en la Nota 4 (e), los beneficios de indemnización por desahucio y jubilación patronal son definidas en el Código de Trabajo de la República del Ecuador en sus artículos 185 y 188 respectivamente.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la liquidación que se hubiere no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,
- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal. Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fueron las siguientes:

Concepto	2017	2016
Tasa de descuento	8,34%	8,46%
Tasa de incremento salarial	3,97%	4,19%
Tasa de rotación (promedio)	3,39%	40,82%

17.

Otras Cuentas por Pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como otras cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Otras cuentas por pagar:		
Pasivos Financieros	81.574	3.368
Anticipo Clientes	-	172.329
Volanda Terán	19.063	-
Cuentas por liquidar	18.305	-
Empleados	-	6.071
Total	118.942	181.768

18.

Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Inmobiliaria consiste de 227.400 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido con los resultados acumulados y con las utilidades del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta corresponde a pérdidas presentadas en años anteriores.

19. Ingresos por Actividades Ordinarias:

Un resumen de los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Cuentas		2017	2016
Total		3.540.873	1.964.149
Ventas tarifa 12%	2.816.174		651.500
Ventas tarifa 0%	720.164		1.301.338
Otros ingresos de actividades ordinarias	10.783		3.073
Ventas de servicio tarifa 0%	-		8.238
Descuentos en ventas	(6.248)		-

20.

Costo de Operaciones

La composición de los costos de operaciones de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Cuentas		2017	2016
Total		3.096.793	1.456.461
Costo de materiales y productos vendidos	3.054.684		1.089.648
Sueldo, salarios y remuneraciones	-		315.164
Servicios y telecomunicaciones	17.618		20.477
Alimentación y hospedaje	-		10.963
Depreciación propiedad, planta y equipo	13.198		-
Seguros	5.104		3.879
Honorarios	4.269		8.086
Transporte, combustible y lubricantes	1.362		3.801
Suministros, herramientas y materiales	521		495
Otros costos	37		3.948

21.

Gastos Administrativos

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

22.

Gastos Personal:

Cuentas		
Total	2017	2016
Gastos de personal (Ver nota 22)	111.524	145.865
Arrendos	36.635	33.280
Impuestos, multas y contribuciones	25.730	12.771
Mantenimiento y reparaciones	24.233	-
Servicios básicos y telecomunicaciones	24.015	23.094
Honorarios y comisiones	22.365	21.087
Depreciación propiedad, planta y equipo	22.050	36.192
Refrigerios y alimentación	1.870	4.248
Transporte y movilidad	1.864	3.355
Materiales y suministros de oficina	1.307	335
Publicidad	1.094	-
Otros gastos	8.839	62
Total	281.526	280.289

El detalle de los gastos de personal de los años 2017 y 2016 es como se detalla a continuación:

23.

Gastos Financieros

La composición de los gastos financieros de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Cuentas		
Total	2017	2016
Sueldos, salarios y remuneraciones	61.727	92.636
Participación trabajadores	21.817	13.948
Aporte patronal	12.354	14.075
Décimo tercer sueldo	4.996	8.295
Fondo de reserva	3.597	8.032
Beneficios sociales	2.839	2.398
Vacaciones	2.694	4.147
Décimo cuarto sueldo	1.500	2.334
Total	111.524	145.865

24.

Hechos Occurridos Después del Período Sobre el que se Reporta

Cuentas		
Total	2017	2016
Intereses bancarios	35.790	10.948
Gastos y comisiones bancarias	9.084	7.903
Intereses a terceros	105.055	115.002
Total	149.929	133.853

Desde el 31 de diciembre del 2017 hasta el 13 de abril de 2018, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.