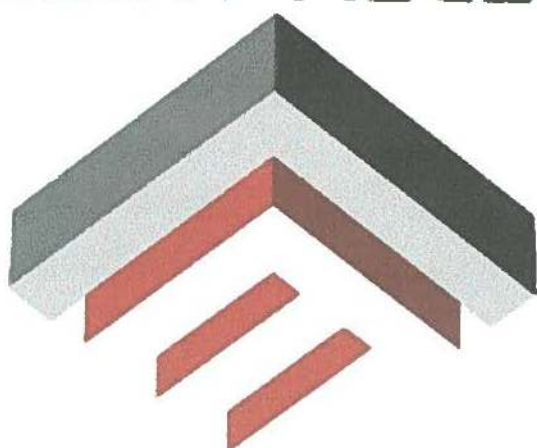


ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)
Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2017, y 2016.

CONSTRUCTORA
ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

ESTRELLA VITERI
CONSTRUCTORA





CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Correspondientes a los ejercicios terminados
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Página

1	Estado de Situación Financiera.....
2	Estado de Resultados del Período y Otro Resultado Integral
3	Estado de Cambios en el Patrimonio.....
4	Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo

6	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
6	1. INFORMACIÓN GENERAL.....

6	1.1 Nombre de la entidad.....
6	1.2 RUC de la entidad.....
6	1.3 Domicilio de la entidad.....
6	1.4 Forma legal de la entidad.....
6	1.5 País de incorporación.....
6	1.6 Historia, desarrollo y objeto social.....
6	1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.....
7	1.8 Número de participaciones, valor nominal, clase y serie.....
7	1.9 Socios y propietarios.....
7	1.10 Representante Legal.....
7	1.11 Personal clave:
8	1.12 Período contable.....
8	1.13 Situación económica del país-.....
8	2. IMPORTANCIA RELATIVA.....
9	3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....
9	4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....

9	4.1 Bases de presentación.....
9	4.1 Pronunciamientos contables y su aplicación.....
15	4.2 Moneda funcional y de presentación.....
15	4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....
15	4.4 Efectivo.....
15	4.5 Activos financieros.....
17	4.6 Gastos pagados por anticipado.....
17	4.7 Activos por impuestos corrientes.....
18	4.8 Propiedad, planta y equipo.....
20	4.9 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....
20	4.10 Provisiones.....
21	4.11 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....
21	4.12 Capital social.....

4.13	Ingresos de actividades ordinarias.....	21
4.14	Costo de ventas.....	22
4.15	Gastos de administración, ventas, otros y financieros.....	22
4.16	Medio ambiente.....	22
4.17	Estado de Flujo de Efectivo.....	23
4.18	Cambios en políticas y estimaciones contables.....	23
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	23
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	24
6.1	Vida útil y deterioro de activos.....	25
6.2	Provisiones por litigios y contingencias legales.....	25
6.3	Valor justo de activos y pasivos.....	25
6.4	Otras Estimaciones.....	26
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	27
7.	EFFECTIVO.....	27
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	27
9.	INVENTARIOS.....	28
10.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	28
11.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	28
12.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	31
13.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	31
14.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	31
15.	PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	31
16.	ANTICIPOS DE CLIENTES.....	32
17.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	32
18.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	33
19.	CAPITAL.....	36
20.	RESERVAS.....	36
21.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	37
22.	RESULTADOS ACUMULADOS.....	37
23.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	37
24.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.....	37
25.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	38
26.	GASTOS DE VENTAS.....	38
27.	GASTOS FINANCIEROS.....	39
28.	OTROS INGRESOS.....	39
29.	TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	39
30.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	40
31.	ASPECTOS TRIBUTARIOS.....	40
32.	INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.....	41
33.	CONTINGENTES.....	44
34.	SANCIÓNES.....	44
35.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	44
36.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	44

ESPACIO EN BLANCO

Abreviaturas:

- NIIF: Norma Internacional de Información Financiera
 NIC: Norma Internacional de Contabilidad
 USD: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
 IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
 IR: Impuesto a la Renta.
 IVA: Impuesto al Valor Agregado.





CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31, 2017 2016

ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes al efectivo		Nota 7	505,627,18	337,967,42	
Activos financieros					
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		Nota 8	5,070,22	250,784,45	
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados		Nota 29	10,979,67	-	
Otras cuentas por cobrar		Nota 8	-	790,00	
Inventarios		Nota 9	6,279,421,17	5,358,469,88	
Servicios y otros pagos anticipados		Nota 10	-	9,514,04	
Total Activo corriente			6,802,098,24	5,957,525,79	
Activo no corriente					
Propiedades, planta y equipo		Nota 11	853,641,56	841,000,91	
Total Activo no corriente			853,641,56	841,000,91	
TOTAL ACTIVO			7,654,739,80	6,798,526,70	
PASIVO					
Pasivo corriente					
Cuentas y documentos por pagar		Nota 12	99,499,60	258,850,68	
Cuentas y documentos por pagar relacionadas		Nota 29	1,731,64	-	
Obligaciones con instituciones financieras		Nota 13	300,000,00	-	
Provisiones por beneficios a los empleados		Nota 14	91,119,63	61,924,42	
Pasivos por impuestos corrientes		Nota 15	57,005,58	34,875,37	
Cuentas por pagar diversas relacionadas		Nota 29	632,963,36	442,763,61	
Anticipos de clientes		Nota 16	2,199,882,90	1,944,075,20	
Total Pasivo corriente			3,382,202,71	2,742,489,28	
Pasivo no corriente					
Cuentas por pagar diversas relacionadas		Nota 29	3,789,006,25	3,515,418,21	
Provisiones por beneficios a empleados		Nota 17	6,516,36	11,630,52	
Total Pasivo no corriente			3,795,522,61	3,527,048,73	
TOTAL PASIVO			7,177,725,32	6,269,538,01	
PATRIMONIO					
Capital		Nota 19	405,00	405,00	
Reservas		Nota 20	39,519,61	39,519,61	
Otros resultados integrales		Nota 21	(7,832,87)	(7,832,87)	
Resultados acumulados		Nota 22	444,922,74	496,896,95	
Total patrimonio			477,014,48	528,988,69	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			7,654,739,80	6,798,526,70	

Miguel Estrella Viteri
Gerente General

[Firma de Miguel Estrella Viteri]

Verónica Troya Silva
Contadora General

[Firma de Verónica Troya Silva]

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2017	2016
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 23	1.908.897,26
		1.265.189,00
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	Nota 24	1.328.591,77
		862.923,19
Margen bruto		402.265,81
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 25	184.219,33
		201.001,20
(-) GASTOS DE VENTAS	Nota 26	13.267,12
		13.780,52
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	Nota 14	63.006,33
		39.328,06
Utilidad en operaciones		319.812,71
(-) GASTOS FINANCIEROS	Nota 27	1.167,85
		1.148,49
(-) OTROS GASTOS		-
OTROS INGRESOS	Nota 28	38.391,01
		75.851,47
Utilidad antes de provisión para impuesto a las ganancias		357.035,87
		222.859,01
Impuesto a las ganancias		
Impuesto a la renta corriente	Nota 18	78.932,49
		52.173,91
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		278.103,38
		170.685,10
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Ganancia (pérdida) actual		-
		(6.329,81)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		278.103,38
		164.355,29

Gerente General

Miguel Estrella Viteri

Contadora General

Verónica Troya Silva

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Capital pagado	Reserva Legal	Otro resultado integral	Resultados acumulados			Total
				Adopción 1ra vez NIIF	Utilidades retenidas	Total result. Acum.	
Saldos a Diciembre 31, de 2015	405,00	39.519,61	(1.503,06)	(3.865,76)	435.896,97	432.031,21	470.452,76
Dividendos pagados	-	-	-	-	(105.819,36)	(105.819,36)	(105.819,36)
Resultado integral total del año	-	-	(6.329,81)	-	170.685,10	170.685,10	164.355,29
Saldos a Diciembre 31, de 2016	405,00	39.519,61	(7.832,87)	(3.865,76)	500.762,71	496.896,95	528.988,69
Dividendos pagados	-	-	-	-	(330.077,59)	(330.077,59)	(330.077,59)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	278.103,38	278.103,38	278.103,38
Saldos a Diciembre 31, de 2017	405,00	39.519,61	(7.832,87)	(3.865,76)	448.788,50	444.922,74	477.014,48


 Miguel Estrella Viteri
 Gerente General


 Verónica Troya Silva
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO

(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.399.439,52	1.777.591,62
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2.636.911,88)	(2.161.288,94)
Impuesto a las ganancias pagados	(52.173,91)	-
Intereses pagados	(1.039,60)	(743,84)
Intereses recibidos	-	(9.515,75)
Otros entradas (salidas) de efectivo	38.391,01	78.231,27
Efectivo neto (utilizado) por actividades de operación	(252.294,86)	(315.725,64)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(13.755,58)	(1.891,63)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(13.755,58)	(1.891,63)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) por préstamos	300.000,00	-
Dividendos pagados	(330.077,59)	(105.819,36)
Otros entradas (salidas) de efectivo	463.787,79	505.298,81
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	433.710,20	399.479,45
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	167.659,76	81.862,18
Efectivo y equivalentes	337.967,42	256.105,24
Al inicio del año	337.967,42	337.967,42
Al final del año	505.627,18	337.967,42

Gerente General

Miguel Estrella Viteri

Contadora General

Verónica Troya Silva

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



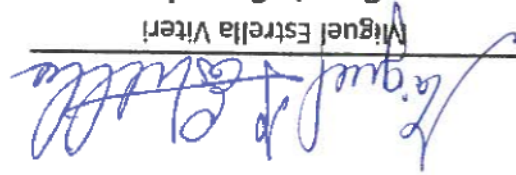
CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,

2017

2016

UTILIDAD NETA		
278,103,38	170,685,10	
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL		
INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	1,114,93	683,84
Ajuste por gasto en provisiones	(5,114,16)	1,996,69
Ajuste por gasto por impuesto a las ganancias	78,932,49	52,173,91
Ajuste por gasto por participación a trabajadores	63,006,33	39,328,06
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar clientes	245,714,23	(200,784,45)
(Incremento) en Cuentas por cobrar clientes relacionados	(10,979,67)	-
Disminución en otras cuentas por cobrar	790,00	486,76
(Incremento) en anticipo a proveedores	-	(3,657,49)
(Incremento) en inventarios	(920,951,29)	(1,469,245,74)
Incremento en Gastos pagados por anticipado	9,514,04	-
(Incremento) en otros activos corrientes	-	(2,625,08)
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar comerciales	(159,351,08)	39,448,41
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(56,802,28)	-
(Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(35,416,48)
Incremento Cuentas por pagar relacionadas	1,731,64	-
(Disminución) en beneficios a empleados	(33,811,12)	(27,094,75)
Incremento en anticipos de clientes	255,807,70	713,187,07
Incremento en otros pasivos	-	405,108,51
Efectivo neto (utilizado) por actividades de operación	(252,294,86)	(315,725,64)


 Miguel Estrella Viteri
 Gerente General


 Verónica Troya Silva
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Nombre de la entidad.

CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

1.2 RUC de la entidad.

1792165792001

1.3 Domicilio de la entidad.

9 de octubre N28-35 y Av. Eloy Alfaro.

1.4 Forma legal de la entidad.

Responsabilidad Limitada.

1.5 País de incorporación.

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social.

El objeto social de la Compañía es asesorar por cuenta propia o asociada con terceros el estudio, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura.

CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA. fue constituida mediante escritura publica el 28 de octubre de 2008, en la ciudad de Quito Ecuador. Con fecha 18 de noviembre de 2008 fue inscrita en el Registro Mercantil.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito.- USD 405,00.
- Capital pagado.- USD 405,00.



1.8 Número de participaciones, valor nominal, clase y serie.

- Número de participaciones.- 405
- Clase.- Ordinarias
- Valor nominal de cada participación.- USD 1.

1.9 Socios y propietarios.

Las Participaciones de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA. están distribuidas de la siguiente manera:

Socios		
No. Acciones	Participación	
20	4,94%	Estrella Hernández Segundo Gonzalo
10	2,47%	Estrella Viteri Esmeralda del Pilar
83	20,49%	Estrella Viteri Fabiola de Lourdes
29	7,16%	Estrella Viteri Fausto Cristóbal
17	4,20%	Estrella Viteri Gilberto Gonzalo
14	3,46%	Estrella Viteri Mercedes Susana
222	54,81%	Estrella Viteri Miguel Isaac
10	2,47%	Estrella Viteri William Medardo
405	100,00%	

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

1.10 Representante Legal.

La Junta General de Socios de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA., celebrada el 11 de mayo de 2017, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma, por el período de 2 años al Sr. Estrella Viteri Miguel Isaac; acta que fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de mayo de 2017.

1.11 Personal clave:

Nombre	Cargo
Fabiola de Lourdes Estrella Viteri	Presidente
Estrella Viteri Miguel Isaac	Gerente General
Verónica Troya s.	Contadora General



1.12 Período contable.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

1.13 Situación económica del país-

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.



3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1 Bases de presentación.

Los estados financieros de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA. están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.1 Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12	"Revelación de intereses en otras entidades"	01-Ene-2017



Normas
Descripción
Fecha de aplicación
obligatoria

NIC 7	Modificación "Estado de flujos de efectivo"	01-Ene-2017
NIC 12	Modificación "Impuesto a las Ganancias"	01-Ene-2017
NIF 9	"Instrumentos Financieros"	01-Ene-2018
NIF 15	"Ingresos procedentes de contratos con clientes"	01-Ene-2018
CINIFF 22	"Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	01-Ene-2018
NIF 16	"Arrendamientos"	01-Ene-2019
NIF 2	Enmienda "Pagos basados en acciones"	01-Ene-2018
NIF 4	"Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28	"Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	01-Ene-2018
NIC 40	"Propiedades de inversión"	01-Ene-2018



Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28	Enmienda a "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23	"Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	01-Ene-2019
NIF 17	"Contratos de Seguros"	01-Ene-2021

NIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades". (*)

Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelación de la NIF 12, aplicables a la participación de una entidad en una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada que está clasificada como mantenido para la venta.

Modificación a NIC 7 "Estado de flujos de efectivo". (*)

Emtida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Modificación a NIC 12 "Impuesto a las ganancias". (*)

Emtida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIF 9, "Instrumentos financieros". (*)

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.



15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes". (*)

Emitada en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones, proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

CINIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas". (*)

Emitada en diciembre de 2016. La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. La interpretación será de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIF 16 "Arrendamientos". (*)

Emitada en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador.

Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".



Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones", (*)

Emitida en junio de 2016. Estas enmiendas realizadas abordan las condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo, la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta y la contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de ejercicios anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros", (*)

Emitida en septiembre de 2016. Esta enmienda introduce las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.

- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", (*)

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados.

Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIC 40 "Propiedades de Inversión". (*)

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Enmienda a NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" y NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados". (*)

Emitida en septiembre de 2014. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por ser determinada debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite su adopción inmediata.

CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas". (*)

Emitida en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Se aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIF 17 "Contratos de Seguros". (*)

Emitida en mayo de 2017. Este estándar de contabilidad integral para contratos de seguros cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIF 9 y la NIF 15.

(*) La Administración de La Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.

4.2 Moneda funcional y de presentación.

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 la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.3 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 periodo.

4.4 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

4.5 Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.



Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- a) **Cuentas por cobrar clientes.-** Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).
- Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.
- Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

b)

Otras cuentas por cobrar.- Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizadas en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

c)

Provisión cuentas incobrables y deterioro.- La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras,

- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar por el valor provisionado y cualquier diferencia se regulariza contra los resultados del período.

4.6 Gastos pagados por anticipado.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.7 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.8 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina mobiliario y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial del mobiliario y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.



Los montos de anticipos más significativos pagados a los proveedores de mobiliario y equipo son activados por la Compañía como construcciones en curso hasta la recepción o liquidación de activo.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta del mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo		
Años de vida útil	Valor residual	
Muebles y enseres	10 años	*
Equipo de computación y software	3 años	*
Vehículos, equipos de transporte	5 años	*

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento del mobiliario y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.



Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros del mobiliario y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

4.9 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.10 Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Cuando la Compañía espera que parte o toda la provisión sea reembolsada, el reembolso es reconocido cuando es virtualmente cierto (activos) y probable (pasivos). El gasto o ingreso relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados Integral neto de cualquier reembolso o desembolso.



Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es material, las provisiones son descontadas usando una tasa que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se usa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un costo financiero.

4.11 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

4.12 Capital social.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

4.13 Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.



Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Venta de bienes
- Prestación de servicios y reparaciones

4.14 Costo de ventas.

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios de la empresa.

4.15 Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía. Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.16 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.



4.17 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

4.18 Cambios en políticas y estimaciones contables.

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

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y otras cuentas por cobrar no relacionadas, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.



Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía 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 Compañía.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

- Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

- Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideraran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.



6.1 Vida útil y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en mobiliario y equipos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideraran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada periodo anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.

La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

6.2 Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía no mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto.

En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar

6.3 Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

6.4 Otras Estimaciones.

La Compañía considera estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al periodo contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

ESPACIO EN BLANCO



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Caja	300,00	200,00
Bancos	102.834,76	337.767,42
Inversiones temporales	(2)	-
	402.492,42	337.967,42
	505.627,18	337.967,42

El efectivo incluido en el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

(1) Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricción y de libre disposición.

(2) Un resumen de las inversiones temporales fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Banco de Lola		
Inversión de US\$ 201.152,96 con vencimiento en enero de 2018 a una tasa de interés anual del 3,50%.	201.339,46	-
Cooprogreso		
Inversión de US\$ 201.152,96 con vencimiento en enero de 2018 a una tasa de interés anual del 3,35%.	201.152,96	-
	402.492,42	-

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Cientes	5.070,22	250.784,45
Otros clientes	-	790,00
	5.070,22	251.574,45

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.



9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Obras en construcción	4.859.436,35	2.670.329,86
Obras terminadas	1.347.890,34	2.688.140,02
Importaciones en tránsito	72.094,48	-
	6.279.421,17	5.358.469,88

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 incluye inventario de materia prima, material pétreo, terrenos, beneficios sociales, seguros, servicios básicos utilizados en la construcción de la obra.

- (2) Corresponde al importe de la obra terminada de los proyectos inmobiliarios.

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Estrella Martinez Pablo	-	8.114,04
Multioficias	-	850,00
Palacios Mauricio	-	450,00
Varios proveedores sin factura	-	100,00
	-	9.514,04

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Terrenos	837.795,66	837.751,94
Maquinaria y equipo	13.074,47	-
Muebles y enseres	2.303,70	1.060,76
Equipo de computación	467,73	2.188,21
Vehículos	-	-
	853.641,56	841.000,91



Un resumen de la composición del valor bruto por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	
2017	2016
837,795,66	837,751,94
Terrenos	
13,300,40	-
Maquinaria y equipo	
3,677,59	2,104,39
Muebles y enseres	
7,563,59	8,725,33
Equipo de computación	
12,383,84	12,383,84
Vehículos	
874,721,08	860,965,50

Un resumen de la composición del valor de la depreciación acumulada por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	
2017	2016
(225,93)	-
Maquinaria y equipo	
(1,373,89)	(1,043,63)
Muebles y enseres	
(7,095,86)	(6,537,12)
Equipo de computación	
(12,383,84)	(12,383,84)
Vehículos	
(21,079,52)	(19,964,59)

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos del mobiliario y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de computación	Total
Año terminado en diciembre 31, 2017:					
Saldo inicial	837.751,94	-	1.060,76	2.188,21	841.000,91
Adiciones	91,25	13.300,40	-	-	91,25
Gasto de depreciación	-	(225,93)	(211,01)	(472,83)	(683,84)
Saldo final	837.843,19	13.074,47	849,75	1.715,38	840.408,32

Concepto	Terrenos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Total
Año terminado en diciembre 31, 2016:				
Saldo inicial	837.660,69	1.271,77	860,66	839.793,12
Adiciones	91,25	-	1.800,38	1.891,63
Gasto de depreciación	-	(211,01)	(472,83)	(683,84)
Saldo final	837.751,94	1.060,76	2.188,21	841.000,91

ESPACIO EN BLANCO



12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 corresponde principalmente a la deuda contraída con los proveedores nacionales de inventarios y de servicios para poder cubrir las necesidades de la compañía por un valor de USD 99.499,60 y USD 258.850,68 respectivamente.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Banco de Loja		
Préstamo al 10,24% de interés anual y vencimiento en febrero 2018.	300.000,00	-

14. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Con el IESS	3.664,47	5.645,69
Por beneficios de ley a empleados	24.448,83	16.950,67
Participación trabajadores	63.006,33	39.328,06
	91.119,63	61.924,42

(1) El movimiento de participación trabajadores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	39.328,06	40.786,89
Provisión del año	63.006,33	39.328,06
Pagos	(39.328,06)	(40.786,89)
Saldo final	63.006,33	39.328,06

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Con la administración tributaria	12.858,05	12.243,67
Impuesto a la renta por pagar	44.147,53	22.631,70
	57.005,58	34.875,37

(1) El movimiento del impuesto a las ganancias se puede ver en la Nota 18.



16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 corresponde a anticipos recibidos de varios clientes de la Compañía, principalmente por la venta de departamentos en los edificios Estrella VI, Estrella VII, Estrella VIII, y Estrella IX. Un resumen de la cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Anticipos de clientes	2.199.882,90	1.944.075,20

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio.

De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Jubilación patronal	(1)	7.600,66
Otros beneficios no corrientes	(2)	4.029,86
	6.516,36	11.630,52

(1) El movimiento de la provisión por jubilación patronal, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	7.600,66	2.631,65
Costo laboral por servicios actuales	955,36	1.459,90
Costo financiero	128,25	247,53
Pérdida actuarial reconocida en OBD	239,62	3.262,46
Efecto reducción liquidaciones		
anticipadas	(4.786,77)	(0,88)
Saldo final	4.137,12	7.600,66



(2) El movimiento de la provisión por desahucio, fue como sigue:

Diciembre 31,	
2017	2016
Saldo inicial	2.546,40
Costo laboral por servicios actuales	132,14
Costo financiero	157,12
Pérdida actuarial reconocida en OBD	3.067,35
(Beneficios pagados)	(1.873,15)
Saldo final	4.029,86

Un resumen de hipótesis actuariales, fue como sigue:

Diciembre 31,	
2017	2016
Tasa de descuento	4,20%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	2,90%
Tasa de incremento de pensiones	2,90%
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.



Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la Renta.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

ESPACIO EN BLANCO



Diciembre 31,	2017	2016
Resultado antes de impuesto a la renta	420.042,20	262.187,07
Y participación a trabajadores		
(-) 15% Participación a trabajadores	(63.006,33)	(39.328,06)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	357.035,87	222.859,01
(+) Gastos no deducibles	1.748,17	14.295,13
(=) Base imponible	358.784,04	237.154,14
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
(=) Impuesto a la renta calculado	78.932,49	52.173,91
Anticipo calculado	34.817,72	30.341,95
(-) Rebaja del anticipo	(1)	-
Anticipo determinado	-	30.341,95
(=) Impuesto a la renta corriente	78.932,49	52.173,91
cargado a resultados		

(1) De acuerdo al Decreto Ejecutivo 210 del 7 de diciembre del 2017, la Administración tributaria determinó la rebaja del:

100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a USD 500.000.

60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a USD 1.000.000.

40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de USD 1000.000,01 o más.

ESPACIO EN BLANCO



El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	22.631,70	39.985,93
Impuesto a la renta corriente	78.932,49	52.173,91
Anticipo impuesto a la renta	(34.659,04)	-
Pago	(22.631,70)	(69.528,14)
Retenciones	(125,92)	-
Saldo final por pagar (Nota 15)	44.147,53	22.631,70

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Tasa legal	22,00%	22,00%
(-) Efecto de Ingresos exentos	0,00%	0,00%
(+) Efecto de Gastos no deducibles	0,11%	1,41%
(+/-) Efecto de Otras partidas conciliatorias	0,00%	0,00%
(+) Efecto de impuesto mínimo	0,00%	0,00%
Tasa efectiva	22,11%	23,41%

Los años fiscales 2017 y 2016 no han sido revisados por la administración tributaria.

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, y 2016 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Gasto impuesto a la renta del año	78.932,49	52.173,91
Impuesto a la renta corriente	78.932,49	52.173,91
Efecto impuestos diferidos	-	-
	78.932,49	52.173,91

19. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 está constituida por 405 participaciones ordinarias, con un valor nominal de USD 1 dólar cada una.

20. RESERVAS.

Reserva legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como máximo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre de 2017, no se procedió con la apropiación de la reserva legal.



21. OTROS RESULTADOS INTEGRALES.

Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 1 de enero de los componentes de otro resultado integral incluyen:

- Nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a NIC 19 Beneficios a empleados.

22. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas.- Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente a la venta de departamentos de los Edificios Estrella VI, Estrella VII y Estrella IX en el giro ordinario del negocio.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	
2017	2016
Venta departamentos Estrella IX	926,204,00
Venta departamentos Estrella VI	58,608,00
Venta departamentos Estrella VII	280,377,00
1.908,897,26	1.265,189,00

24. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Corresponde a todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias, entre los principales rubros constan:

Diciembre 31,	
2017	2016
Costo de Ventas Estrella IX	659,354,51
Costo de Ventas Estrella VI	42,172,29
Costo de Ventas Estrella VII	161,396,39
1.328,591,77	862,923,19



25. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	79,537,70	77,462,69
Impuestos, contribuciones y otros	47,082,62	31,145,74
Aporte a la seguridad social (incluye fondo de reserva)	14,976,88	12,564,82
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	14,910,34	16,119,25
Honorarios	10,793,76	12,751,79
Otros gastos	6,928,61	9,538,51
Suministros de oficina	2,349,47	1,954,48
Siniestros	1,999,74	-
Gastos de gestión	1,459,94	32,833,29
Depreciaciones	1,144,64	683,84
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1,041,30	1,286,19
Mantenimiento y reparaciones	945,15	1,369,16
Combustibles	663,68	563,68
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	385,50	429,95
Gasto planes de beneficios a empleados	-	2,043,56
Gastos Cuentas Incobrables	-	254,25
184,219,33	201,001,20	

26. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Comisiones	13,267,12	2,923,29
Promoción y publicidad	-	10,311,33
Gastos de gestión	-	545,90
13,267,12	13,780,52	



27. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Comisiones	1.166,82	1.148,49
Intereses pagados	1,03	-
	1.167,85	1.148,49

28. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Intereses ganados	27.070,64	66.335,72
Intereses ganados	11.320,37	9.515,75
	38.391,01	75.851,47

29. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	10.979,67	-
Estrella Viteri Reinaldo		

Diciembre 31,	2017	2016
Documentos y cuentas por pagar relacionadas	2.441.372,63	1.872.336,18
Estrella Viteri Miguel Isaac		
Estrella Viteri Fabiola de Lourdes	891.891,57	697.569,60
Estrella Viteri Fausto Cristóbal	303.024,94	204.453,27
Estrella Hernández Segundo Gonzalo	232.496,55	601.666,72
Estrella Viteri Gilberto Gonzalo	193.783,42	133.527,73
Estrella Viteri Mercedes Susana	148.513,01	98.727,72
Estrella Viteri Esmeralda del Pilar	109.267,97	89.368,68
Estrella Viteri William Medardo	95.775,40	45.129,71
Estrella Reinaldo	5.844,12	85.042,21
Marco Artieda Estrella	-	100.000,00
Martínez Rosa	-	30.360
Honorarios		
Estrella Viteri Miguel Isaac	1.731,64	-
Anticipo de clientes		
Estrella Viteri Miguel Isaac	214.134,57	112.931,57
	4.637.835,82	4.071.113,39

30. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a USD 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2016, no superan el importe acumulado mencionado.

31. ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
 - Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
 - Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
 - El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
 - No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a USD 1,000 (anteriormente USD 5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

32. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.

A continuación se incluye una agrupación por categoría de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros informados en los presentes estados financieros:

Diciembre 31,	Importes en libros		Valores razonables	
	2017	2016	2017	2016
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	505,627,18	337,967,42	505,627,18	337,967,42
Mantenidos hasta el vencimiento	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	5,070,22	250,784,45	5,070,22	250,784,45
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	10,979,67	-	10,979,67	-
Otras cuentas por cobrar	-	790,00	-	790,00
Total de activos financieros	521,677,07	589,541,87	521,677,07	589,541,87
Activos no financieros				
Inventarios	6,279,421,17	5,358,469,88	6,279,421,17	5,358,469,88
Propiedades, planta y equipo	853,641,56	841,000,91	853,641,56	841,000,91
Total de activos no financieros	7,133,062,73	6,199,470,79	7,133,062,73	6,199,470,79

ESPACIO EN BLANCO



El valor razonable de los activos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y los otros pasivos corrientes, se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

- La Compañía evalúa las cuentas por cobrar sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular y la solvencia del cliente. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2017, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son sustancialmente diferentes a los valores razonables calculados.

Jerarquías de Valores Razonables.

La Compañía utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
 - **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, son observables directa o indirectamente.
 - **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.
- Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene en su estado de situación financiera los siguientes activos financieros y no financieros medidos por su valor razonable, clasificados por Niveles:

Diciembre 31,	2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	337.967,42	337.967,42	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	250.784,45	-	250.784,45	-
Otras cuentas por cobrar	790,00	-	790,00	-
Total de activos financieros	589.541,87	337.967,42	251.574,45	-
Activos no financieros				
Inventarios	5.358.469,88	-	5.358.469,88	-
Propiedades, planta y equipo	841.000,91	-	841.000,91	-
Total de activos no financieros	6.199.470,79	-	6.199.470,79	-
Diciembre 31,	2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	256.105,24	256.105,24	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	50.000,00	-	50.000,00	-
Otras cuentas por cobrar	1.276,76	-	1.276,76	-
Total de activos financieros	307.382,00	256.105,24	51.276,76	-
Activos no financieros				
Inventarios	3.889.224,14	-	3.889.224,14	-
Propiedades, planta y equipo	839.793,12	-	839.793,12	-
Total de activos no financieros	4.729.017,26	-	4.729.017,26	-

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2.



33. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

34. SANCIONES.

34.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016.

34.2. De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016.

35. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 27 de abril de 2017 y serán presentados a su Junta Universal de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Universal de Socios sin modificaciones.

Miguel Estrella Viteri
Gerente General

Verónica Troya Silva
Contadora General