

INMOAVANZA CIA. LTDA.
CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
ESTADOS FINANCIEROS DE INMOAVANZA CIA. LTDA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

	1
1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	1
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	2
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	13
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	14
5. EFECTIVO.	16
6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	16
7. INVENTARIOS.	16
8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	16
9. ANTICIPO DE CLIENTES.	17
10. ANTICIPOS RECIBIDOS.	17
11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	17
12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	18
13. OTROS PASIVOS CORRIENTES.	18
14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	18
15. CAPITAL SOCIAL.	21
16. RESERVAS.	22
17. RESULTADOS ACUMULADOS.	22
18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	22
19. COSTO DE VENTAS.	22
20. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	22
21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.	23
22. CONTINGENCIAS.	24
23. SANCIONES.	25
24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	25
25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	25



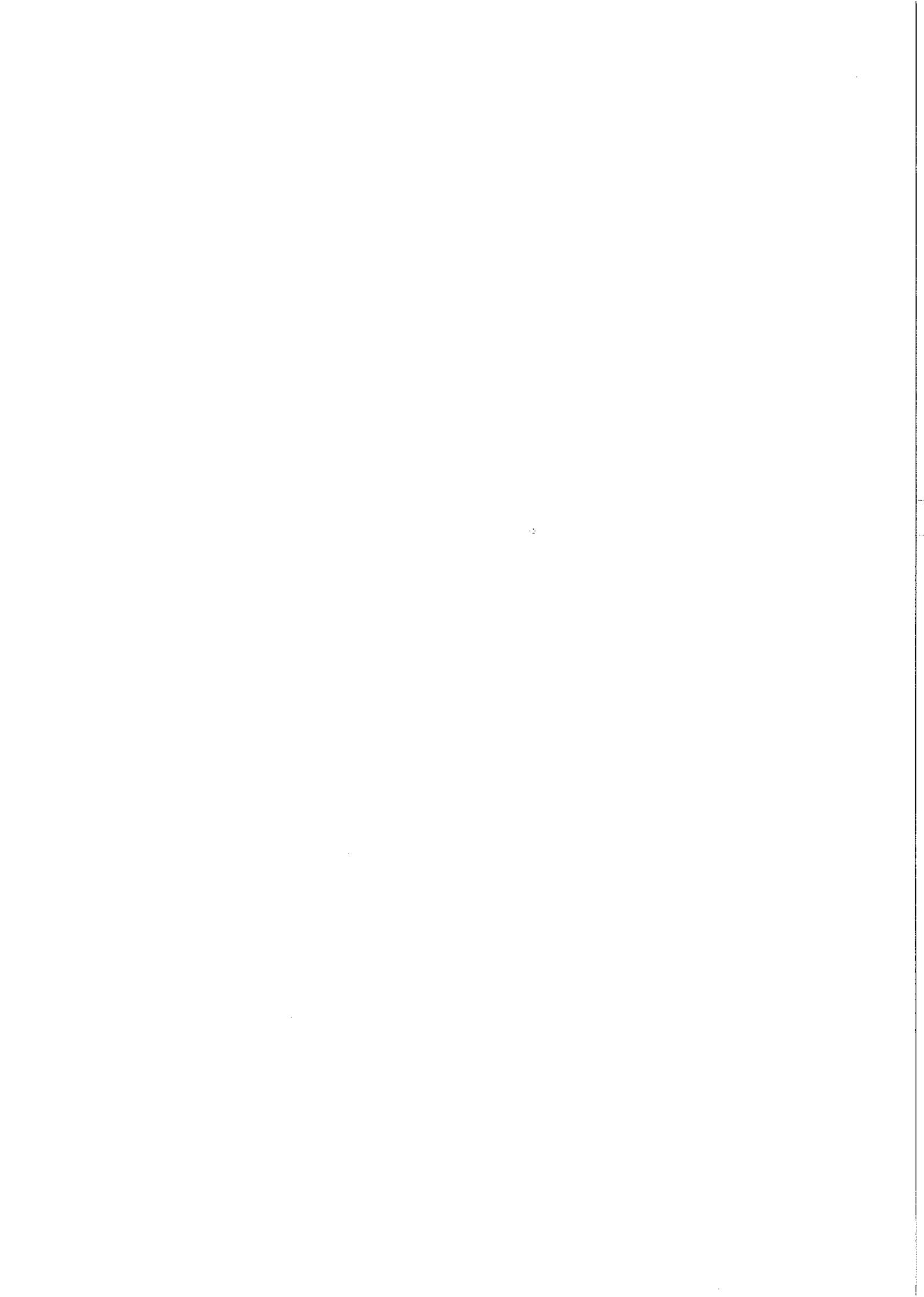
INMOAVANZA CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	386	5
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	94,700	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados		61	32
Inventarios	7	2,219,185	2,257,844
Total activos corrientes		2,314,332	2,257,881
Total activos		2,314,332	2,257,881
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	8	580,126	575,194
Anticipos de clientes	9	94,700	94,700
Anticipos Recibidos	10	20,504	23,845
Otras obligaciones corrientes	11	12,118	11,955
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	12	1,630,723	1,544,746
Otros pasivos corrientes	13	3,055	3,063
Total pasivos corrientes		2,341,226	2,253,503
Total pasivos		2,341,226	2,253,503
Patrimonio neto			
Capital suscrito o asignado	15	2,000	2,000
Reservas	16	275	275
Ganancias acumuladas	17	(29,168)	2,103
Total patrimonio		(26,893)	4,378
Total pasivos y patrimonio		2,314,332	2,257,881


 Arq. Edgar Barronuevo
 Gerente General


 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados



INMOAVANZA CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Ingresos de actividades ordinarias	18	95,444	-
Costo de ventas y producción	19	(108,064)	-
Resultado bruto		(12,620)	-
Gastos:			
Gastos financieros		(855)	-
Resultados en operaciones antes de impuesto a la renta		(13,475)	-
Participación trabajadores		-	-
Resultados antes de provisión para impuesto a la renta		(13,475)	-
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	14	(9,110)	-
Resultados netos del ejercicio		(22,584)	-
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales totales por año		(22,584)	-

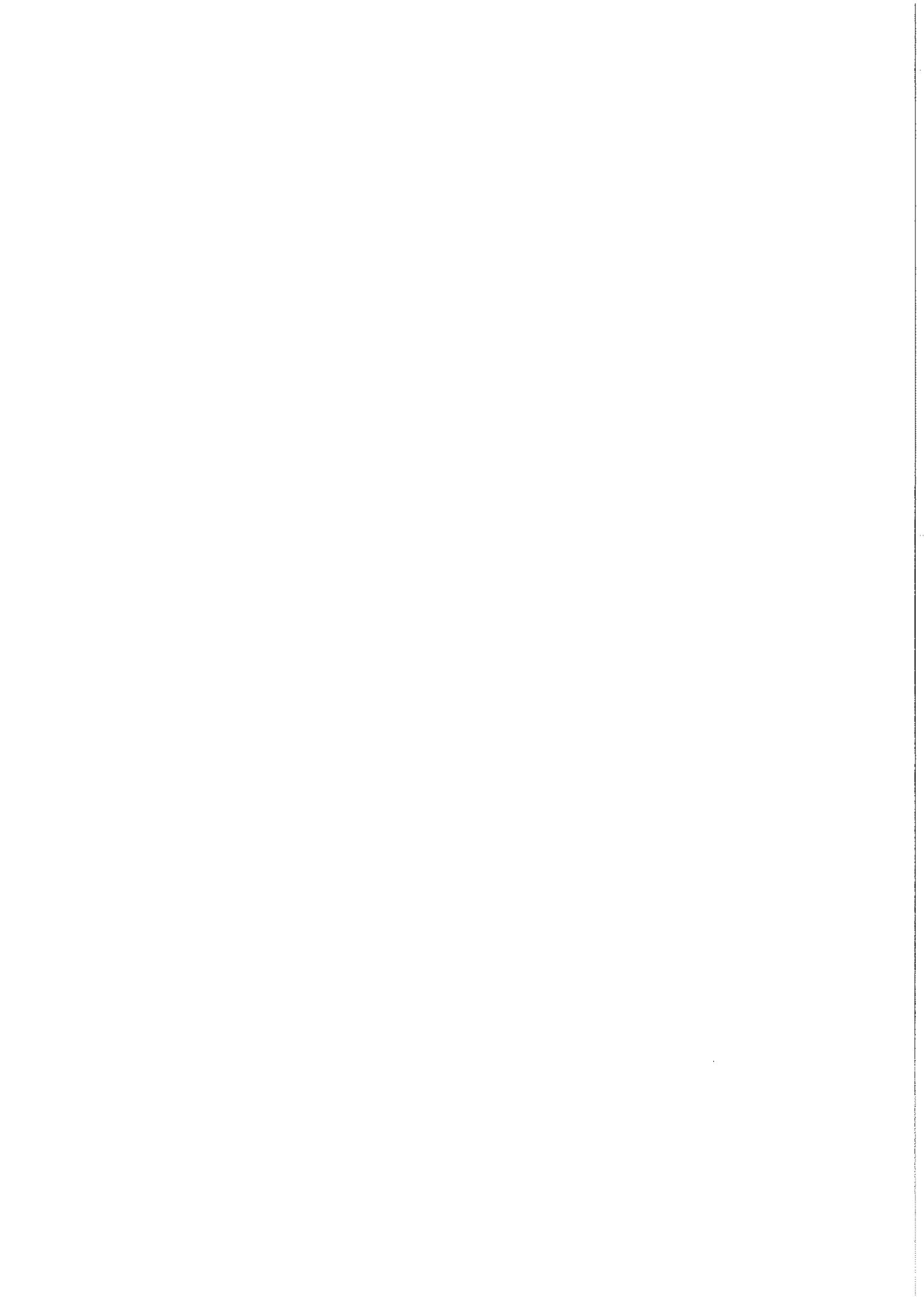


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General



 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados



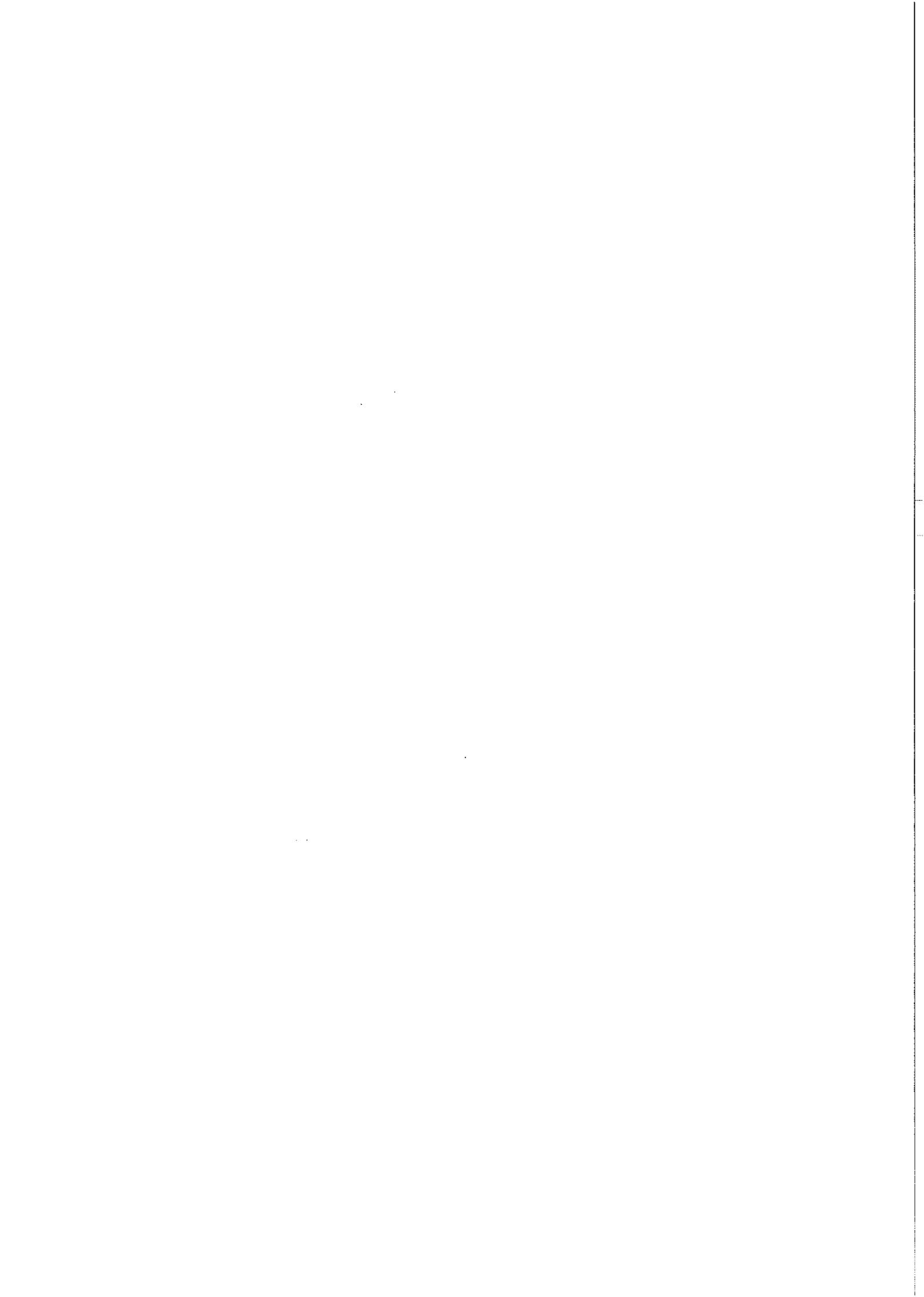
INMOAVANZA CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Resultado del periodo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,000	275	-	2,103	-	- 4,378
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,000	275	-	2,103	-	4,378
Reclasificación resultados años anteriores	-	-	-	(8,687)	-	(8,687)
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	(22,584)	(22,584)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,000	275	-	(6,584)	(22,584)	(26,893)


 Arg. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados



INMOAVANZA CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	715	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(334)	(9,259)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	154,895
Efectivo neto provisto por actividades de operación	381	145,636
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo recibido, pagado por incremento, disminución de obligaciones bancarias	-	(148,336)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-	(148,336)
Aumento (Disminución) neta de efectivo	381	(2,700)
Efectivo al inicio del año	5	2,705
Efectivo al final del año	386	5



 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General



 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

INMOAVANZA CIA. LTDA.

**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

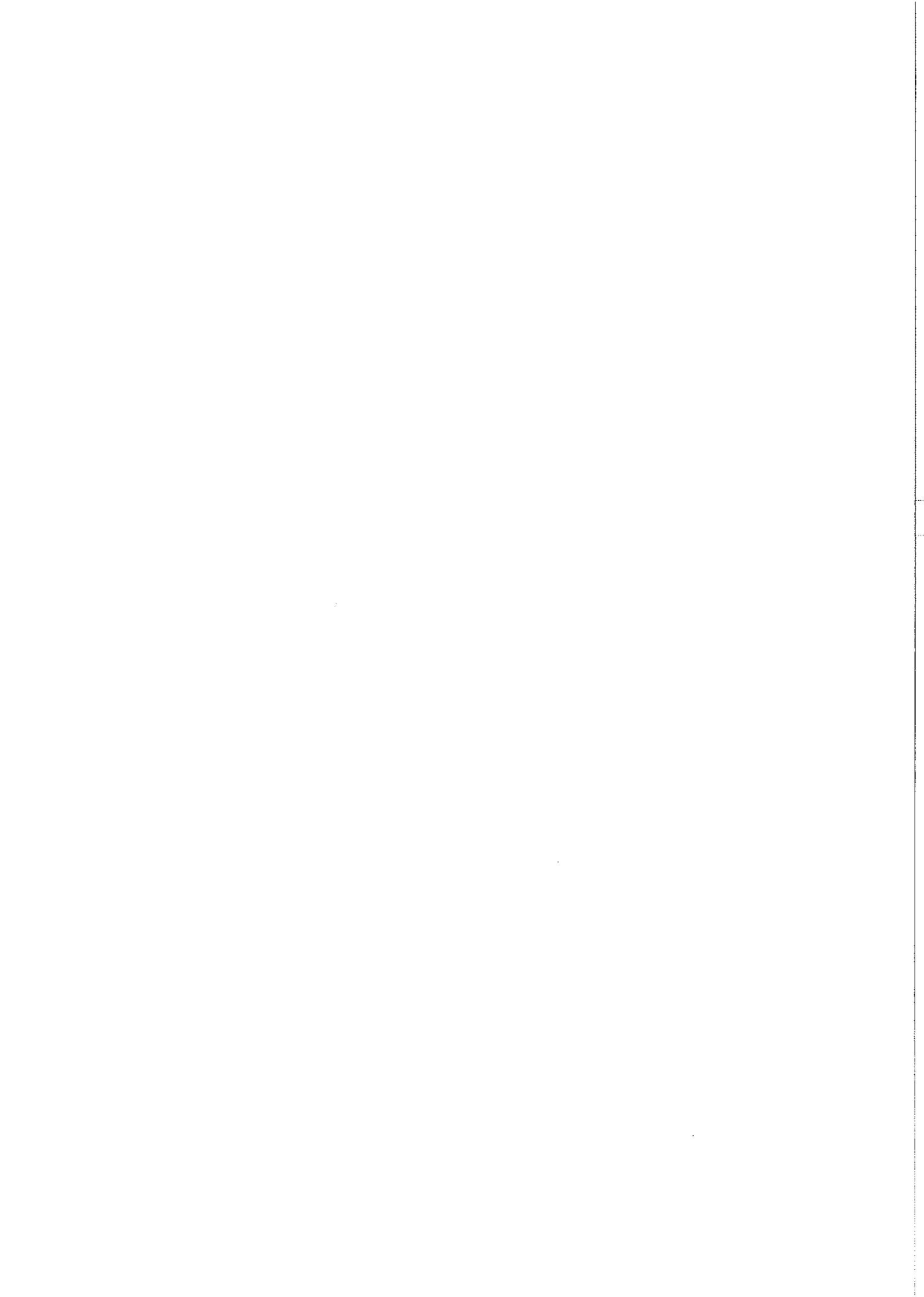
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016

(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Resultado integral total del año	(22,584)	-
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a la renta causado	9,110	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento en documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(29)	-
Aumento en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(94,700)	(2,759)
Disminución (Aumento) en inventarios	38,659	(91,098)
Aumento crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(8,687)	-
Aumento cuentas y documentos por pagar	4,932	-
Disminución anticipos recibidos	(3,341)	-
Aumento obligaciones con la administración tributaria	5,676	-
Aumento obligaciones con el IESS	629	-
Disminución por beneficios de ley a empleados	(15,253)	(540)
Aumento cuentas por pagar diversas / relacionadas	85,977	-
Disminución (Aumento) Otros pasivos corrientes	(7)	240,033
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	381	145,636


Arq. Edgar Barrionuevo
Gerente General


Ing. Patricio Rodríguez
Contador General



Notas a los estados financieros (continuación)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INMOAVANZA CIA.LTDA.
- **RUC de la entidad:**
1792398770001
- **Forma legal de la entidad:**
Compañía Limitada.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

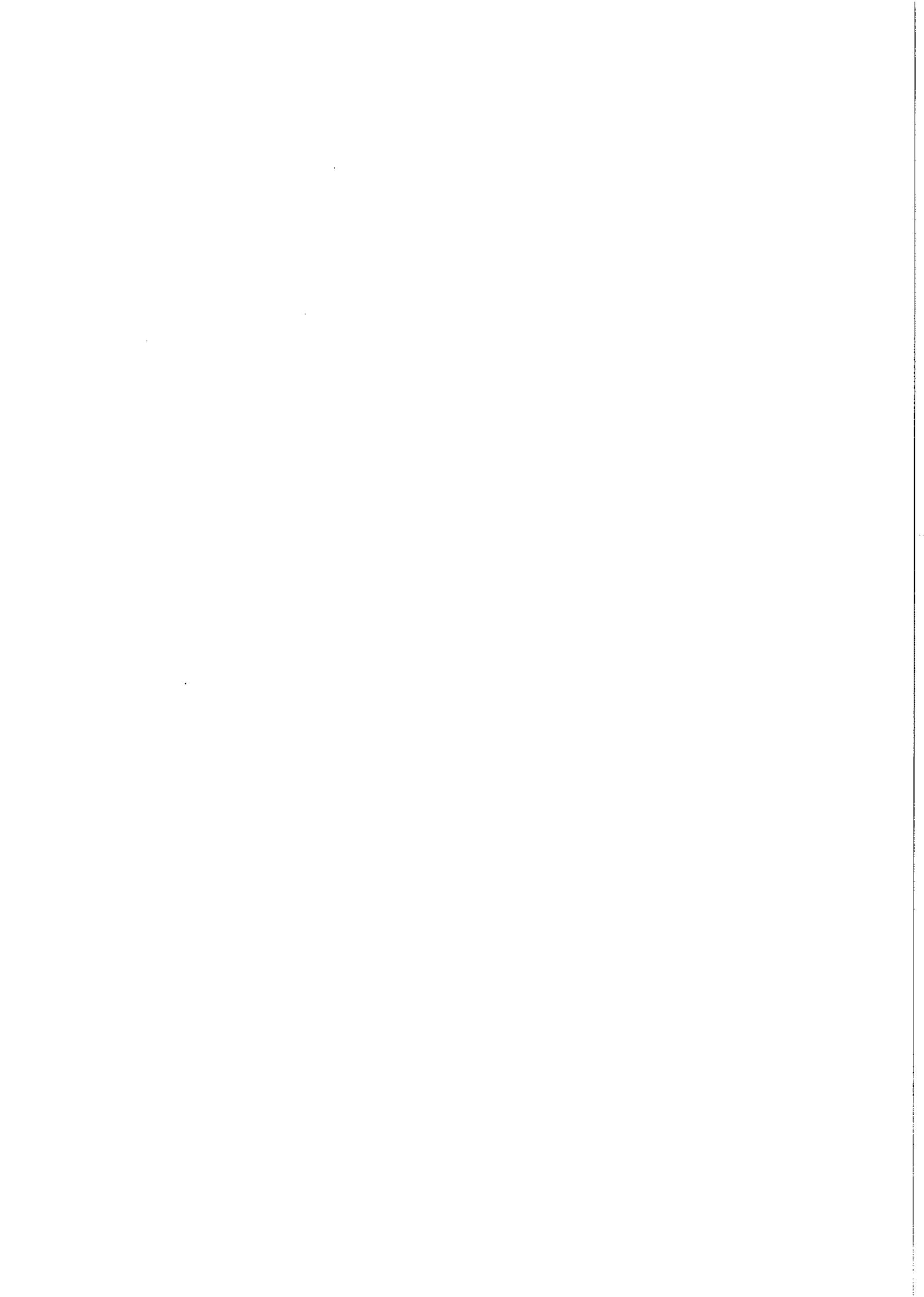
INMOAVANZA CIA.LTDA., fue constituida el 19 de Julio de 2012, mediante escritura pública en la Ciudad de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Agosto de 2012. Su domicilio principal es Av. Edmundo Carvajal, Quito – Ecuador.

Su objeto social es desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda. Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

- **La composición accionaria:**

Los socios de INMOAVANZA CIA. LTDA., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del socio	%	Nacionalidad
Urbicasa Holding S.A	51%	Ecuatoriana
Antonio Caviedes	10%	Ecuatoriana
Rosa Paladines	39%	Ecuatoriana
Total	100%	



Notas a los estados financieros (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los Estados Financieros de INMOAVANZA CIA.LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 CAMBIOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Normas nuevas y modificaciones adoptadas por la Compañía.

No hay NIIF o interpretaciones CNIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico que comienza a partir del 1 de enero de 2017 que se estime tenga efecto significativo sobre la Compañía.

Las siguientes son normas nuevas, modificaciones e interpretaciones publicadas que aún no han entrado en vigor para el ejercicio financiero 2017, y además no han sido adoptadas anticipadamente. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC-31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 Instrumentos financieros.

Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de

Notas a los estados financieros (continuación)

contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 especifica cómo quien reporta NIIF reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendatario, requiriendo que los arrendatarios reconozcan activos y pasivos para todos los arrendamientos a menos que el término del arrendamiento sea 12 meses o menos o el activo subyacente tenga un valor bajo. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operacionales o financieros, con el enfoque de la NIIF 16 para la contabilidad del arrendador permaneciendo sustancialmente sin modificación en relación con su antecesor, la NIC 17. También se introducen nuevas revelaciones acerca de los arrendamientos. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza la NIIF 4 'Contratos de seguro' al 1 enero 2021.

CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La Interpretación aborda las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones cuando:

- hay consideración que sea denominada o su precio sea fijado en una moneda extranjera;
- la entidad reconoce un activo de pago anticipado o un pasivo por ingresos diferidos con relación a esa consideración, por anticipado al reconocimiento del activo, gasto o ingreso relacionado; y
- el activo de pago anticipado o el pasivo por ingresos diferidos es no-monetario.

El Comité de Interpretaciones llegó a la siguiente conclusión:

- La fecha de la transacción, para el propósito de la determinación de la tasa de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado o de pasivo por ingreso diferido, no-monetario.
- Si hay múltiples pagos o recibos por anticipado, la fecha de la transacción es establecida para cada pago o recibo.

La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

CNIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos

La Interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no usados y

Notas a los estados financieros (continuación)

tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto a los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:

- si los tratamientos tributarios deben ser considerados colectivamente;
- los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias;
- la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no-usados y tarifas tributarias;
- el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Clasificación y medición de transacciones de pago basado-en acciones (Enmiendas a la NIIF 2)

Enmiendas a la NIIF 2 'Pago basado-en-acciones' para aclarar el estándar en relación con la contabilidad para las transacciones de pago basado-en-acciones liquidado-en efectivo que incluyen una condición de desempeño, la clasificación de las transacciones de pago basado-en-acciones con características de liquidación neta, y la contabilidad para las modificaciones de las transacciones de pago basado-en acciones desde liquidado-en-efectivo hacia liquidado-en-patrimonio. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

Transferencias de propiedad de inversión (Enmiendas a la NIC 40)

Enmiendas al párrafo 57 para establecer que la entidad tiene que transferir una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, haya evidencia de un cambio en el uso. Un cambio en el uso ocurre si la propiedad satisface, o deja de satisfacer, la definición de propiedad de inversión. El cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí mismo no constituye evidencia de un cambio en el uso.

La lista de ejemplos de evidencia, contenida en el párrafo 57(a) – (d), ahora es presentada como una lista no-exhaustiva de ejemplos, en lugar de la anterior lista exhaustiva. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

Características de pago anticipado con compensación negativa (Enmiendas a la NIIF 9)

Enmiendan los requerimientos existentes en la NIIF 9 en relación con los derechos de terminación en orden a permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable a través de otros ingresos comprensivos) incluso en el caso de pagos de compensación negativa. Según las enmiendas, el signo de la cantidad del pago anticipado no es relevante, i.e., dependiendo de la tasa de interés que prevalezca en el momento de la terminación, un pago también puede ser hecho a favor de la parte contratante afectando el pago anticipado temprano. El cálculo de este pago de compensación tiene que ser el mismo tanto para el caso de una sanción por pago anticipado temprano como en el caso de una ganancia por pago anticipado temprano. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (Enmiendas a la NIC 28)

Enmiendan los requerimientos existentes para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la entidad en esas entidades donde se invierte. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3 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.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

2.5 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones y las inversiones con vencimiento menor a 90 días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "pasivo corriente".

2.6 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar corresponden a deudores comerciales, relacionados y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales y relacionados son valorizados a su valor nominal.

Corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de 30 días plazo.

b. Deterioro de cuentas por cobrar.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integral. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor

Notas a los estados financieros (continuación)

presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

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 en libros de los activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7 Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizara la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinara los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- los costos de almacenamiento;
- los costos de distribución;
- los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- los costos de venta.

En cuanto a la valoración de los inventarios de repuestos, herramientas, accesorios y otros por efecto de obsolescencia, defectos, o lento movimiento, se verán reducidos a su posible valor neto de realización.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas, considerando el menor

Notas a los estados financieros (continuación)

valor entre el valor en libros versus el valor razonable menos costos incurridos en la venta.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a: seguros pagados por anticipado, anticipo a proveedores 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 anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al crédito tributario por anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados 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.

2.10 Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta 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 cumpla 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 propiedades, 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 periodo.
- 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 de propiedades, planta 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, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el modelo del Costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden:

- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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 periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

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

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.

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

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 periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados del periodo con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de propiedades, planta 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 acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Anualmente se revisa el importe en libros de sus propiedades, planta 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" (Ver nota 2.11).

2.11 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el

Notas a los estados financieros (continuación)

valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde el efecto a favor fue registrado en el patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, propiedades, planta y equipo. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.13 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, así como a relacionadas por compra de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.14 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

De igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera Clasificado como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

2.15 Baja de activos y pasivos financieros.

- **Activos financieros:**

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

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros:**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.16 Provisiones.

La Compañía considera que 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

A continuación se detallan las provisiones realizadas por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

- Honorarios por pagar a terceros y relacionados.
- Beneficios a empleados corrientes y no corrientes.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesaria una salida de flujo para la liquidación, se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.17 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2016 el análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral por Función como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un

Notas a los estados financieros (continuación)

perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.18 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 al 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.

Los gastos financieros corresponden a las erogaciones derivadas del costo del financiamiento obtenido por la Compañía.

2.19 Capital social.

El capital social está constituido por participaciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.20 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen la planificación y construcción a través del desarrollo de la actividad inmobiliaria, diseño, promoción, ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda 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 período 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.

2.21 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un

Notas a los estados financieros (continuación)

segmento único y no amerita su revelación por separado.

2.22 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.

2.23 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.

2.24 Cambios de 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 31 de diciembre de 2016.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad de la Compañía, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por la Compañía, así como estimar el impacto en la posición financiera de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de la Compañía como las áreas financiera y de operaciones.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgos más relevantes de INMOAVANZA CIA.LTDA., en base a una metodología de evaluación continua.

3.1 Riesgo financiero.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de INMOAVANZA CIA.LTDA, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOAVANZA CIA.LTDA, realiza periódicamente forecasts mensuales de gastos, activos fijos, órdenes y ventas y el análisis comparativo de los mismos y reportación mensual a través del sistema financiero, dividido mensualmente y trimestralmente.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.2 Riesgos propios y específicos.

- Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOAVANZA CIA.LTDA, son los saldos de caja, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

3.3 Riesgos sistemático o de mercado.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas las negociaciones son realizadas en dólares de los Estados Unidos de América.

3.4 Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, la cual, permite a INMOAVANZA CIA.LTDA, minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS 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 consideran 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:

4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.2 Litigios y otras contingencias.

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

- la valuación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- la vida útil de los activos materiales.
- los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- la necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

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 cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Banco General Rumíñahui S. A.	386	5
	386	5

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por cobrar provisión ventas diferidas	94,700	-
	94,700	-

7. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inventario obras en construcción		2,257,844
Inventario terminados	2,219,185	
	2,219,185	2,257,844

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores por pagar	213,698	215,394
Armas Andrade Hernán	80,000	80,000
Quishpe Mery	80,000	75,000
Vicuña Segundo Efraín	70,000	70,000
Lamiño Luisa María	70,000	70,000
Espinosa Muñoz Mónica	35,000	35,000
Villavicencio Patricia	16,428	14,800
Jara Carmen	15,000	15,000
	580,126	575,194

Notas a los estados financieros (continuación)

9. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Martha Suarez	94,700	94,700
	94,700	94,700

10. ANTICIPOS RECIBIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Garantía por pagar Prometal BR-010	12,556	12,556
Garantía por pagar prometal BR-011	3,577	4,127
Garantía por pagar Quiquintuña Luis BR-024	1,127	1,127
Garantía por pagar Estrella M.	975	975
Garantía por pagar Macas Wilman BR-035	476	476
Garantía por pagar Quiquintuña Luis BR-020	401	401
Garantía por pagar Morales Luis BR-022	400	400
Garantía por pagar Tuitice Adán BR-030	396	396
Garantía por pagar Vejar Silvana BR-036	367	367
Garantía por pagar Mendoza Juan BR-023	229	229
Garantía por pagar Quilo Luis BR-026	-	292
Garantía por pagar Vanez Diego BR-027	-	1,503
Garantía por pagar Piña Miguel BR-028	-	91
Garantía por pagar Savage BR-037	-	150
Descuentos y multas	-	755
	20,504	23,845

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Con la administración tributaria	1,806	(3,871)
Con el IESS	737	108
Por beneficios de ley a empleados	465	15,718
	3,008	11,955

Notas a los estados financieros (continuación)

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inmobarcal	556,846	515,551
Ecuapetquímica	447,000	447,000
Caviedes Antonio	285,514	285,514
Barcev	257,348	242,130
Ambar constructores	46,767	15,452
Inmourbicasa	35,129	33,734
Servimaq	1,151	888
Barrionuevo Edgar	968	4,477
	1,630,723	1,544,746

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros	2,648	-
Oscar Moya	294	294
Andrés Barrionuevo	106	1,120
Servicios básicos por pagar	7	156
Intereses acumulados por pagar Mery Quishpe	-	745
Yáñez Diego	-	748
	3,055	3,063

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

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 del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

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 tributables a la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta a partir del año 2013 es del 22%; hasta el período 2017; a partir del período 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 1 numerales 7 y 9; emitida en el segundo suplemento del Registro Oficial nº 150 del viernes 29 de diciembre de 2017; las nuevas tarifas del impuesto a la renta son como sigue:

Tipo de empresas	Tarifa
Micro empresas, pequeñas empresas y exportadores habituales	22%
Empresas medianas, grandes, sucursales de compañías extranjeras	25%
Sucursales de compañías extranjeras con capital superior al 50% en paraísos fiscales	28%
Sucursales de compañías extranjeras con capital inferior al 50% en paraísos fiscales	25% + proporcional del 3% en función del porcentaje de capital en paraísos fiscales
Quienes incumplan con la obligación de informar sobre la participación de los accionistas, socios, partícipes, et.	28%

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

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.

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

Dividendos en efectivo

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

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a 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 generados 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.

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5%.

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

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- 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 parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- 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.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, se expidió la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), susceptibles de ser considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

- Impuesto a los Activos en el Exterior

Se considera hecho generador de este impuesto:

- La tenencia a cualquier título de fondos disponibles en entidades domiciliadas fuera

Notas a los estados financieros (continuación)

del territorio nacional, sea de manera directa o a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo; y,

- Las inversiones en el exterior de entidades reguladas por el Consejo Nacional de Valores.

Se incrementa la tarifa del impuesto del 0.084% al 0.25% mensual. Cuando la captación de fondos o las inversiones que se mantengan o realicen a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes o a través de afiliadas u oficinas en el exterior, la tarifa será del 0.35%.

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:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(13,475)	
(Menos) Ingresos exentos		
(Más) Gastos no deducibles	191	
Resultado gravable	(13,284)	
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22	
Impuesto a las ganancias causado	9,110	
Anticipo del impuesto a las ganancias	(9,110)	(8,687)
Impuesto a las ganancias del período	9,110	8,687
Crédito tributario a favor de la empresa		
Saldo por pagar (cobrar)	(3)	

(1) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial		
Provisión del período	9,110	8,687
Pagos		
Retenciones en la fuente		
Anticipo de impuesto a las ganancias	(9,110)	(8,687)
Saldo final	(a)	

15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por 2,000 participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de 1 dólar cada una.

Notas a los estados financieros (continuación)

16. 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 mínimo 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.

17. RESULTADOS ACUMULADOS.

Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los resultados de ejercicios anteriores 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.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ventas proyecto BERNINI	94,700	-
Otras rentas	744	-
	95,444	-

19. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costos directos	83,305	-
Costos indirectos	24,759	-
	108,064	-

20. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable

Activos financieros

medido al valor

razonable:

Efectivo y equivalentes al efectivo

386	386	-	-	5	5	-	-
-----	-----	---	---	---	---	---	---

Notas a los estados financieros (continuación)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros								
medido al costo								
amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	94,700	94,700	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionados	61	61	-	-	32	32	-	-
Total activos financieros	95,147	95,147	-	-	37	37	-	-
Pasivos financieros								
medidos al valor razonable:								
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar	580,126	580,126	-	-	575,194	575,194	-	-
Anticipos de clientes	94,700	94,700	-	-	94,700	94,700	-	-
Otras obligaciones corrientes	3,008	3,008	-	-	11,955	11,955	-	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	1,630,723	1,630,723	-	-	1,544,746	1,544,746	-	-
Otros pasivos corrientes	3,055	3,055	-	-	3,063	3,063	-	-
Total pasivos financieros	2,311,612	2,311,612	-	-	2,229,658	2,229,658	-	-
Instrumentos financieros, netos	(2,216,465)	(2,216,465)	-	-	(2,229,621)	(2,229,621)	-	-

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

Cuentas por cobrar clientes relacionados:	Relación	Transacción	Diciembre	Diciembre
			31, 2017	31, 2016
Inmobeninsa	Cliente	Comercial	61	32
			<u>61</u>	<u>32</u>

Cuentas por pagar proveedores relacionados: (Nota 12)

Inmobarcal	Proveedor	Comercial	556,846	515,551
Ecuapetquímica	Proveedor	Comercial	447,000	447,000
Caviedes Antonio	Proveedor	Comercial	285,514	285,514
Barcev	Proveedor	Comercial	257,348	242,130
Ambar Constructores S.A.	Proveedor	Comercial	46,767	15,452

Notas a los estados financieros (continuación)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inmourbicasa	Proveedor	Comercial	35,129	33,734
Servimaq	Proveedor	Comercial	1,151	888
Barrionuevo Edgar	Proveedor	Comercial	968	4,477
			1,630,723	1,544,746

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Relación	Transacción	Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016

Ventas:

Compras:

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Sueldos y salarios	80,348	72,219
	80,348	72,219

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

22. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

23. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.-**

No se han aplicado sanciones a INMOAVANZA 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 y 2016.

- **De otras autoridades administrativas.-**

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

24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, 23 de febrero de 2018 no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración con 23 de febrero de 2018 y serán presentados a los socios para su aprobación. En la opinión de la administración, los estados financieros serán aprobados por la junta de socios sin modificaciones.



Arq. Edgar Barrionuevo
Gerente General



Ing. Patricio Rodríguez
Contador General