

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
Compañía	-	INMOVELASCO S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de INMOVELASCO S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMOVELASCO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOVELASCO S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de INMOVELASCO S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Restricción de distribución y uso

Este informe fue preparado para uso exclusivo de la Administración y los Accionistas de INMOVELASCO S.A. y no debe ser usado para ningún otro propósito.

Asunto significativo de auditoría

Hemos determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en nuestro reporte.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(continuación)**

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe Anual del Gerente General esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual del Gerente General, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros reportaremos este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de INMOVELASCO S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
 (continuación)

consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría

suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(continuación)

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

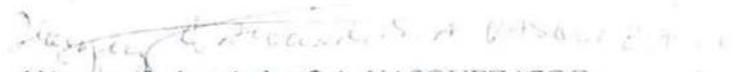
También proporcionamos a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOVELASCO S.A. como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO UAF.- De acuerdo con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, además de las instituciones del sistema financiero y de seguros, están obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos: entre otros las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual de inversión e intermediación inmobiliaria. Al respecto, la empresa mantiene certificación de cumplimiento de los reportes establecidos por el organismo de control.

Guayaquil, Ecuador
19 de junio de 2018


Vásquez & Asociados S.A. VASQUEZASOC
SC RNAE - 545

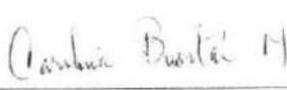

Carlos Vásquez R
Registro No. 0.33592

INMOVELASCO S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2017	Al 31 de diciembre del 2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	15.640	836.690
Inversiones		8.400	6.000
Cuentas por cobrar neto	7	2.167.867	1.365.019
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	13	479.557	-
Anticipos a proveedores	8	88.631	457.908
Impuestos por recuperar	15	-	33
Otras cuentas por cobrar	9	162.418	119.465
Total de activos corrientes		2.922.513	2.785.115
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	6.154.513	6.955.389
Total de activos no corrientes		6.154.513	6.955.389
Total de activos		9.077.026	9.740.504

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Antonio Velasco
 Representante Legal

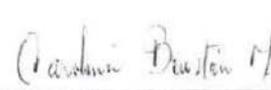

 Carolina Buestán
 Contadora General

INMOVELASCO S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2017	Al 31 de diciembre del 2016
Pasivos corrientes			
Obligaciones Financieras	11	2.004.715	355.638
Cuentas por pagar a proveedores	12	1.257.056	74.885
Cuentas por pagar relacionadas	13	-	3.462.103
Anticipo de clientes	14	2.784.075	1.650.734
Impuestos por pagar	15	11.717	28.786
Otras cuentas por pagar	16	644.188	1.812.922
Total pasivos corrientes		6.701.751	7.385.068
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos	17	1.764.668	1.761.000
Total pasivos no corrientes		1.764.668	1.761.000
Total pasivos		8.466.419	9.146.068
PATRIMONIO			
Capital	18	20.000	20.000
Aporte para futuras capitalizaciones		-	36.255
Resultados acumulados	19	549.955	-
Resultados del ejercicio	19	40.652	538.181
Total patrimonio		610.607	594.436
Total pasivos y patrimonio		9.077.026	9.740.504

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Antonio Velasco
 Representante Legal

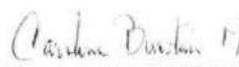

 Carolina Buestán
 Contadora General

INMOVELASCO S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ingresos por ventas		1.525.863	9.796.737
Costo de productos vendidos	20	<u>(1.447.639)</u>	<u>(9.066.453)</u>
Utilidad bruta		<u>78.224</u>	<u>730.284</u>
Gastos de Ventas	20	(8.105)	(359)
Gastos Administrativos	20	(1.149)	(11.117)
Otros egresos		<u>(6.523)</u>	<u>(10.624)</u>
Utilidad operacional		62.447	708.184
Gastos financieros, netos		<u>(8.489)</u>	<u>(7.814)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		53.958	700.370
Impuesto a la renta	15	<u>(13.306)</u>	<u>(162.189)</u>
Utilidad neta del año		<u>40.652</u>	<u>538.181</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

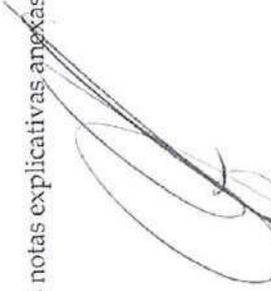

 Antonio Velasco
 Representante Legal


 Carolina Buestán
 Contadora General

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	
Al 1 de enero del 2016	20.000	-	(1.532)	-	18.468
Otros cambios	-	36.255	1.532	-	37.787
Utilidad del ejercicio	-	-	-	538.181	538.181
Saldos al 31 de diciembre del 2016	20.000	36.255	-	538.181	594.436
Transferencia de saldos	-	(36.255)	549.955	(538.181)	(24.481)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	40.652	40.652
Saldos al 31 de diciembre del 2017	20.000	-	549.955	40.652	610.607

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

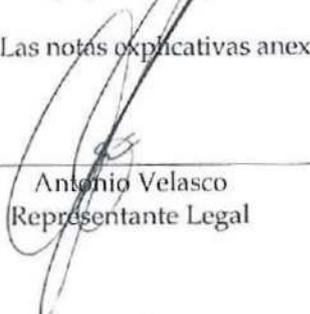

 Antonio Velasco
 Representante Legal

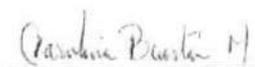

 Carolina Buestán
 Contadora General

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad antes de impuesto a la renta	53.958
Cambios en activos y pasivos:	
Inversiones	(2.400)
Cuentas por cobrar neto	(802.848)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(479.557)
Anticipos a proveedores	(369.277)
Impuestos por recuperar	33
Otras cuentas por cobrar	(42.953)
Cuentas por pagar a proveedores	1.182.171
Cuentas por pagar relacionadas	(3.462.103)
Anticipo de clientes	1.133.341
Impuestos por pagar	(17.069)
Otras cuentas por pagar	1.192.458
Otros pasivos	3.668
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(1.664.536)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Baja de propiedades de inversión	<u>(800.876)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(800.876)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras	2.000.000
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras	(355.638)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>1.644.362</u>
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(821.050)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>836.690</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>15.640</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Antonio Velasco
 Representante Legal


 Carolina Buestán
 Contadora General

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

1.1 Constitución y operaciones -

INMOVELASCO S.A., es una empresa radicada en Ecuador, ubicada en la provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, fue constituida el 30 de abril del 2013. Su actividad principal es dedicarse a las Actividades de Diseño y Construcción de Bienes Inmuebles, como Edificios, Casas y Conjuntos Habitacionales.

1.2 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.

Por otra parte el 29 de diciembre del 2017 se emitieron nuevas reformas tributarias. Ver Nota 15.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada durante el 2017 no tuvo efecto sobre sus operaciones.

1.3 Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización el Gerente General el 31 de marzo del 2018 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivo financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo solamente activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes de acuerdo al giro de negocio de la Compañía. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales, las cuales son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por valores pendientes con sus actividades secundarias, que se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.

(b) *Otros pasivos financieros*

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

- (i) Préstamos y obligaciones financieras: Los préstamos se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros, netos". Las obligaciones financieras que corresponden a emisión de obligaciones se registran inicialmente a su valor nominal que es

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

equivalente a su valor razonable colocado en el mercado. Los costos atribuibles a las transacciones que fueron significativos, forman parte del cargo financiero de estas obligaciones y son amortizados durante el plazo de vigencia de las mismas. Los costos financieros devengados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros, netos" en el periodo en que se devengan.

- (ii) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Comprenden a obligaciones de pago por la adquisición de inventario de producto terminado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva de que una cuenta por cobrar a clientes podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de valores vencidos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales que se relacionen con el incumplimiento de los pagos.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se registran al costo. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

puedan ser medidos razonablemente. Las reparaciones y/o mantenimientos menores son registrados en resultados cuando son incurridos.

2.6 Impuesto a la renta corriente -

El gasto por Impuesto a la renta comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El Impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en países fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del "anticipo mínimo de Impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. En el año 2017, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado del anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al Impuesto a la renta sobre la base del 22% de las utilidades gravables correspondiente.

2.7 Provisiones -

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

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

Los costos y gastos se reconocen en función de su devengamiento.

2.9 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados.

2.10 Nuevos pronunciamientos -

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación: Efectos para el ejercicio iniciados a partir de
NIIF 24	Medidas adoptadas con la intención de una salvadista o una empresa de seguros a su valor razonable	1 de enero 2018
NIIF 9	Enmienda referente a transferencias de propiedades de inversión a que las mismas deben transferirse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	1 de enero 2018
NIIF 10	Enmienda relacionada a la eliminación de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez	1 de enero 2018
NIIF 11	Las enmiendas sobre como contabilizar determinados tipos de operaciones de pagos recibidos en aviones	1 de enero 2018
NIIF 14	Enmienda a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 a los instrumentos financieros	1 de enero 2018
NIIF 15	Corrección a la sección final de la NIIF 15, que reemplaza las pautas de antemano a la NIIF 15 y sus guías	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplaza a la NIIF 11 y 18	1 de enero 2018
NIIF 17	Adición de un capítulo sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una compensación denominada o tasada en una moneda extranjera	1 de enero 2018
NIIF 18	Adición de un capítulo sobre el ingreso a largo plazo de los ingresos que se está aplicando el estado patrimonial	1 de enero 2018
NIIF 19	Publicación de la norma "Amendamientos" esta norma reemplaza a la NIIF 17	1 de enero 2018
NIIF 20	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas modificaciones de pagos	1 de enero 2018
NIIF 21	Interpretación que clarifica el precio de mercado o sustituto de los incentivos sobre ciertos tratamientos de impuestos a la renta	1 de enero 2018
NIIF 22	Norma que reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a la NIIF 15 y 9 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- i) NIIF 15: Los ingresos de la Compañía se registran en el momento en el que se transfiere el producto es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la entrega del producto, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos para obtener los contratos; por lo tanto, no se esperan efectos al adoptar esta norma;
 - ii) NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes y relacionadas que se liquidan hasta en XX días y que históricamente han presentado un bajo monto de deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras, y;
- En relación a arrendamientos, la Compañía al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la NIIF 16 que entrará en vigencia en enero del 2019.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La compañía no cuenta con estimaciones contables dentro de sus estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) *Riesgo de mercado*

(i) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de instrumentos financieros y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

La Administración analiza la exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía, para minimizar el riesgo de tasa de interés, ha contratado un portafolio de endeudamiento principalmente a tasas de interés fijas donde se encuentra el financiamiento a través de emisión de obligaciones. Debido a la baja volatilidad de las tasas de interés en estos portafolios, no se presenta un análisis de sensibilidad.

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Uno de los riesgos más comunes es el riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros. La Compañía inició sus operaciones en el año 2010, actualmente mantiene estrategias para posicionarse en el mercado, lo cual implica que la Compañía asuma el riesgo de que se origine variaciones en su participación conforme las gestiones de penetración y posicionamientos de mercado de la competencia, para lo cual durante el 2017 y 2016 su estrategia se centró en el valor agregado que ofrece a sus clientes.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes mayoristas y minoristas, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017 (1)</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano	AAA-	AA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA-	AAA-

(1) *Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos del Ecuador al 30 de septiembre del 2017.*

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La Compañía analiza la

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente significativo y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

(c) *Riesgo de liquidez:*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía y pasivos financieros de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

A continuación, información comparativa:

	<u>Menos de 1</u>	<u>Entre 1 y 2</u>
<u>2017</u>	<u>año</u>	<u>años</u>
Obligaciones financieras	2,004,715	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	4,685,319	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-
<u>2016</u>	<u>año</u>	<u>años</u>
Obligaciones financieras	355,638	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	3,538,541	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,462,103	-

4.2 **Administración de riesgo de capital -**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Obligaciones financieras	2,004,715	355,638
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	4,685,319	3,538,541
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	3,462,103
	<u>6,690,034</u>	<u>7,356,282</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(15,640)	(836,690)
Deuda neta	<u>6,674,394</u>	<u>6,519,592</u>
Total patrimonio	610,607	594,436
Capital total	<u>7,285,001</u>	<u>7,114,028</u>
Ratio de apalancamiento	91,62%	91,64%

El ratio de apalancamiento de la Compañía se basa principalmente en cuentas por pagar a compañías relacionadas. El aumento en el ratio de apalancamiento corresponde principalmente a los anticipos por pagar a relacionadas.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,640	-	836,690	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	2,167,867	-	1,365,019	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	479,557	-	-	-
Total activos financieros	<u>2,663,064</u>	<u>-</u>	<u>2,201,709</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	2,004,715	-	355,638	-
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	4,685,319	-	3,538,541	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	3,462,103	-
Total pasivos financieros	<u>6,690,034</u>	<u>-</u>	<u>7,356,282</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros -

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, así como cuentas por pagar proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar se

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

- El valor de las obligaciones financieras devengan intereses equivalente a las tasas activas de estos instrumentos vigentes en el mercado (8.90% 9.02% vs 8.07% promedio reportado en página de Bolsa de Valores de Guayaquil para instrumentos similares).

6. DEFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (1)	15.640	836.690

- (1) Comprende a depósitos a la vista principalmente en bancos locales como Banco Bolivariano por US\$14.318 (2016: US\$9.284), Banco Guayaquil US\$735 (2016: US\$221.714), Banco Internacional US\$0 (2016: US\$605.692).

A la emisión del informe no se ha recibido respuesta de todos los Bancos que mantiene la compañía tanto saldos como transacciones.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes (1)	2.167.867	1.365.019

- (1) La cartera de clientes se compone de: Clientes directos US\$2.167.867 (2016: US\$1.365.019)

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos varios	88.631	457.908

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Se registraron anticipo a proveedores varios de US\$33.799 (2016: US\$457.907) y al Sr. David Maridueña Vargas por US\$54.546.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	162.418	119.465

(1) Se registraron anticipo otras cuentas por cobrar principalmente al Fideicomiso Mercantil Tower Plaza por US\$162.339 (2016: US\$119.465).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propiedades de inversión (1)	6.154.513	6.955.389

(1) Corresponde principalmente a Terrenos por US\$5.345.145 (2016: US\$4.911.354), departamento en el 2016 por US\$1.518.116 y gastos inmersos en la construcción por US\$809.368 (2016: US\$525.919).

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Institución	Tasa de interés anual	Corriente		No corriente	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco Internacional	8,90%	1.000.000	-	-	-
Banco Internacional	9,02%	1.000.000	-	-	-
Banco Internacional	Sobregiro	4.715	-	355.638	-
		<u>2.004.715</u>	<u>-</u>	<u>355.638</u>	<u>-</u>

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Proveedores locales (1)	<u>1.257.056</u>	<u>74.885</u>

(1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores varios por US\$1.209.264 (2016: US\$36.385).

13. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía:

Saldos en cuentas por cobrar

	Relación	Transacción	2017	2016
<u>Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas:</u>				
Comtel	Entidad del Grupo	Comercial	<u>223.160</u>	-
			<u>223.160</u>	-
<u>Cuentas por cobrar Accionistas:</u>				
Ing. Antonio Carlos Velasco Astudillo	Accionistas	Comercial	66.388	-
Ing. Antonio Velasco Morán	Accionistas	Comercial	<u>190.000</u>	-
			<u>256.388</u>	-

Saldos en cuentas por pagar

	Relación	Transacción	2017	2016
<u>Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas:</u>				
Comtel	Entidad del Grupo	Comercial	-	<u>3.462.000</u>
			-	<u>3.462.000</u>

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas no devengan intereses y en general, se liquidan en el corto plazo.

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. ANTICIPO CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo clientes (1)	<u>2.784.075</u>	<u>1.650.734</u>

(1) Corresponde principalmente a los anticipos recibidos de varios clientes para la construcción de los inmuebles requeridos.

15. IMPUESTOS

15.1 Determinación del impuesto a la renta por recuperar y por pagar -

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta por recuperar y por pagar al 31 de diciembre:

Impuestos por Recuperar:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario FUENTE	-	33
	<u>-</u>	<u>33</u>

Impuestos por Pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Iva 14%	44	-
Retenciones IVA	11.673	28.786
	<u>11.717</u>	<u>28.786</u>

15.2 Impuesto a la renta -

La composición del gasto por impuesto a la renta es el siguiente:

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

FOR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>13.306</u>	<u>162.189</u>

15.3 Conciliación contable tributaria -

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la Renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la Renta	53.958	700.370
Menos - Participación laboral	-	-
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	<u>53.958</u>	<u>700.370</u>
Menos- Amortización de años anteriores		(1.532)
Más - Gastos no deducibles	<u>6.523</u>	<u>38.384</u>
Base tributaria	<u>60.481</u>	<u>737.222</u>
	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>13.306</u>	<u>162.189</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta	-	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Retenciones en la fuente que se realizaron en el periodo	-	-
	<u>13.306</u>	<u>162.189</u>
Impuesto a la Renta causado y definitivo	<u>13.306</u>	<u>162.189</u>

15.4 Otros asuntos -reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de jubilación patronal y desahucio. Sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas con impacto a partir del año 2018 son: a) el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por pagar (1)	644.188	1.812.922

(1) Corresponde principalmente a valores pendientes de pagos al Sr. José Urgiles Andrade por US\$625.000 (2016: US\$500.000) y varios por US\$19.187 (2016: US\$1.218.264)

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. OTROS PASIVOS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras pasivos (1)	<u>1.761.668</u>	<u>1.761.000</u>

(1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Ulradex S.A por US\$1.761.000 (2016: US\$1.761.000) y varios por US\$3.668

18. CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.

19. RESERVA Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La compañía realizó la apropiación del 1% de las utilidades liquidas para aumentar la reserva legal sin que sea aprobado por medio de Acta de la Junta General de accionistas.

La compañía no cuenta con reservas legales el cual no está cumpliendo con la disposición reglamentaria de la Superintendencia de Compañías.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

20. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

INMOVELASCO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2017</u>	<u>Costo de productos vendidos</u>	<u>Gastos Ventas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Total</u>
Costo de ventas	1.447.639	-	-	1.447.639
Mantenimiento y reparaciones	-	-	13	13
Alicuotas	-	-	949	949
Seguros y reaseguros	-	8.105	-	8.105
Impuestos, contribucion y otros	-	-	103	103
Otros	-	-	84	84
	<u>1.447.639</u>	<u>8.105</u>	<u>1.149</u>	<u>1.456.893</u>

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.