

INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

INMOBILIARIO EL CHARCO ICHA S. A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 19

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la compañía
Inmobiliaria El Charco Icha S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria El Charco Icha S.A., que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria El Charco Icha S. A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas de preparación y presentación de información financiera, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros descritas en la Nota 2.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Inmobiliaria El Charco Icha S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IASB) por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

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

Párrafo de énfasis

De conformidad con Memorando No. UAF-DAJ-2015-0112 de fecha 23 de abril del 2015, emitido por la Unidad de Análisis Financiero - UAF, la compañía Inmobiliaria El Charco Icha S. A. fue calificada como sujeto no obligado a reportar a la UAF, por no dedicarse de manera habitual a la actividad de la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria, al amparo de lo dispuesto en la Resolución No. UAF-DG-2012-0106, emitida el 19 de diciembre del 2012.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF Para las Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y del establecimiento del control interno determinado por la Administración, como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de Inmobiliaria El Charco Icha S. A. es la responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que 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 - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Pueden surgir errores, debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan 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 ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



RNAE - 232
Abril 28, 2018
Quito - Ecuador



Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en bancos	3	8,130	365
Cuentas por cobrar	4	10,600	10,600
Total activos corrientes		<u>18,730</u>	<u>10,965</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	5	<u>3,153,383</u>	<u>3,153,383</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,172,113</u>	<u>3,164,348</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	<u>280,460</u>	<u>231,165</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		1,000	1,000
Reserva legal		88	88
Reserva de capital		28,354	28,354
Superávit por revaluación de propiedades		2,978,272	2,978,272
Resultados acumulados Niif primera vez		391	391
Resultados acumulados		<u>(116,452)</u>	<u>(74,922)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,891,653</u>	<u>2,933,183</u>
TOTAL		<u>3,172,112</u>	<u>3,164,348</u>



Marcia Vaca Castillo
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

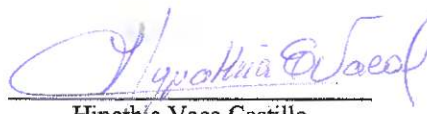
INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
(INGRESOS) GASTOS:			
Gastos de administración y ventas	10	36,655	10,835
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>4,876</u>	<u>476</u>
Total		<u>(41,531)</u>	<u>(11,311)</u>
 (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		 <u>(41,531)</u>	 <u>(11,311)</u>



Marcia Vaca Castillo
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

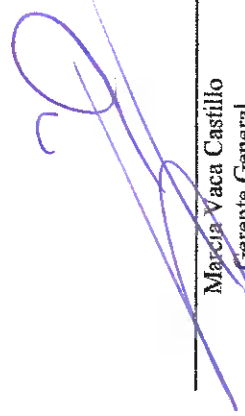
Ver notas a los estados financieros

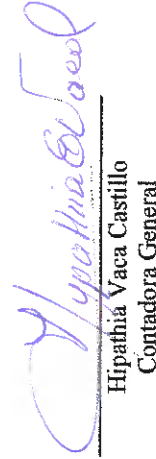
INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Expresados en U. S. Dólares

	Capital social	Aportes futura capitalización	Resultados acumulados aplicación Niif primera vez	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,000	-	391	2,978,272	88	28,354	(63,611)	2,944,494
(Pérdida) neta	-	-	-	-	-	-	(11,311)	(11,311)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>391</u>	<u>2,978,272</u>	<u>88</u>	<u>28,354</u>	<u>(74,922)</u>	<u>2,933,183</u>
(Pérdida) neta	-	-	-	-	-	-	(41,531)	(41,531)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>391</u>	<u>2,978,272</u>	<u>88</u>	<u>28,354</u>	<u>(116,452)</u>	<u>2,891,653</u>


Marcia Vaca Castillo
Gerente General


Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo pagado a proveedores	(11,356)	(11,564)
Otros	<u>(4,876)</u>	<u>(476)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(16,235)</u>	<u>(12,040)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Préstamos accionistas		
Incremento en Proyectos	=	<u>(655)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	=	<u>(655)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos y aportes de accionistas	<u>24,000</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>24,000</u>	
EFFECTIVO EN BANCOS:		
Incremento (disminución) neta de efectivo en bancos	7,765	(12,695)
Efectivo en bancos al inicio del año	<u>365</u>	<u>13,060</u>
Efectivo en bancos al final del año	<u>8,130</u>	<u>365</u>



Marcia Vaca Castillo
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

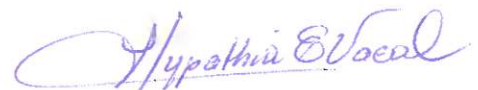
INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
CONCILIACIÓN ENTRE LA (PÉRDIDA) NETA, CON EL EFECTIVO NETO, (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) neta	<u>(41,531)</u>	<u>(11,311)</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar	(18,920)	(4,753)
Cuentas por pagar	44,207	4,008
Obligaciones fiscales	<u>9</u>	<u>16</u>
Total	<u>25,296</u>	<u>(729)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(16,235)</u>	<u>(12,040)</u>



Marcia Vaca Castillo
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA EL CHARCO ICHA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria El Charco Icha S. A., es una empresa constituida en el Ecuador el 8 de Junio del 1994, cuyo objeto principal es, la construcción, adecuación, enajenación, administración de inmuebles, la instalación, adecuación, formación de cabañas, hoteles, restaurantes y más centros turísticos, y su negociación y/o administración, la explotación de la rama turística en todas sus fases.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF Para las Pymes.

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria el Charco Icha S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado, utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los partícipes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de Transición de las NIIF para las Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo en bancos.- Incluye aquellos activos financieros líquidos (depósitos mantenidos en cuentas corrientes), que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Valuación de propiedades de inversión.- La propiedades de inversión se encuentra valuadas a valor razonable, considerado como costo atribuido.

Propiedades de inversión.- Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

Medición al inicio.- Se miden al valor razonable, considerado como costo atribuido.

La NIIF 1 establece que las compañías podrán elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

a) al valor razonable; o

b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Medición posterior.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades se miden al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y que puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido.

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

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos en cuentas corrientes, son de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- Representa el impuesto a la renta que debe pagar la compañía al final de cada ejercicio fiscal.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (pérdida tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar.- La cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y, se clasifican como activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Baja de un pasivo financiero.- La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas revisadas y emitidas.- Para la preparación de los estados financieros, la compañía ha considerado las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), revisadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés, para Profesionales del área Contable.

Las modificaciones realizadas a las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, emitidas en el año 2009 fueron incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF Para las Pymes, emitidas en el mes de mayo del 2015, las mismas que son de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del año 2017.

Las modificaciones relevantes, incluidas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, son las siguientes:

- Permitir en la Sección 17 de Propiedades, Planta y Equipo una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- Alinear con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos, y
- Alinear con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de activos para la explotación y evaluación.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Valor justo de activos y pasivos:

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

Valor justo de propiedades:

La compañía ha determinado el valor justo de propiedades significativo como parte del proceso de adopción de las NIIF.

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

Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

3. EFECTIVO EN BANCOS

Constituye valores que se mantienen en la cuenta corriente del Banco Pichincha, su valor asciende a US\$. 8,130.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Anticipo por cobrar a proveedores	2.892	2,892
Proyecto Costa Carey	<u>7.708</u>	<u>7,708</u>
Total	<u>10.600</u>	<u>10,600</u>

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Terreno (1)	2,983,500	2,983,500
Proyecto Costa Carey	655	655
Proyecto Mindales	<u>169,228</u>	<u>169,228</u>
Total	<u>3,153,383</u>	<u>3,153,383</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la empresa presentan en la cuenta de propiedades de inversión el valor de US\$. 2.983.500, el cual corresponde al costo revaluado de un terreno propiedad de la compañía, ubicado en la Provincia de Manabí, Cantón San Vicente.

Antecedentes

En el año 2010 la compañía contrató los servicios profesionales de un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, para que realice el avalúo de un terreno ubicado en la Provincia de Manabí, Cantón San Vicente, Hacienda el Charco, San Vicente, frente a Bahía de Caráquez, con una extensión de 5 hectáreas.

Bases Contables

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la compañía

Uso del valor razonable como costo atribuido.- La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir y utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, planta y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Norma Internacional de Contabilidad No. 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, establece que los errores pueden surgir al reconocer, valorar, presentar o revelar la información de los elementos de los estados financieros. Si los estados financieros contienen errores, sean estos materiales o inmateriales no cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Corrección del error

Debido a la omisión del registro, relacionado con el avalúo practicado en el año 2010, la compañía no reveló en los estados financieros de años anteriores el efecto determinado a través del avalúo llevado a cabo el 20 de diciembre del 2010, en tal circunstancia, y fundamentados en las bases contables estipuladas en párrafos anteriores, la compañía corrigió y reveló dicho error contable en los estados financieros adjuntos, su valor asciende a US\$. 2.978.272.

6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuenta por pagar, es como sigue:

	<u>2017</u>	Diciembre31, <u>2016</u> (en U. S. dólares)
Proveedores	5.382	4,008
Accionistas	251.141	227,141
Acreedores varios	23.913	
Impuestos	<u>24</u>	<u>16</u>
Total	<u>280.460</u>	<u>231.165</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida tributaria), es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u>
(Pérdida) según estados financieros	(41.531)	(11,311)
Más:		
Gastos no deducibles	<u>4.876</u>	<u>448</u>
(Pérdida) tributaria	<u>(36,655)</u>	<u>(10,863)</u>
Anticipo calculado (1)	<u>-</u>	<u>18,618</u>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Según lo dispuesto por la Autoridad Tributaria, si el impuesto causado es menor que el anticipo calculado en la declaración de impuestos del año inmediato anterior, dicho anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Como consecuencia del terremoto ocurrido en el mes de abril del 2016, el Gobierno Nacional dispuso la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta, determinado en la declaración del impuesto a la renta del año 2015, a las compañías cuyo domicilio tributario se encontraba ubicado en las Provincias de Manabí y Esmeraldas. La compañía, acogéndose a esta disposición no pagó el anticipo del impuesto a la renta, el cual debía liquidarse en la declaración de impuestos del año 2016.

8. REFORMAS TRIBUTARIAS Y LABORALES

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, 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, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria detectare que el sujeto pasivo no hubiere declarado íntegra y oportunamente sus obligaciones tributarias.

OTROS ASUNTOS RELACIONADOS CON EL IMPUESTO A LA RENTA

Determinación y pago del impuesto a la renta.- El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente. Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Tasas del impuesto a la renta.- La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

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. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

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

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

Dividendos en efectivo.- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones.- A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).- 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 generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

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

- Transferencias de dinero de hasta US\$. 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 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 PROMULGADAS DURANTE EL AÑO 2017

El 29 de diciembre del 2017, el Gobierno Nacional expidió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Las principales reformas se detallan a continuación:

- Se considerarán como deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades se incrementa a 25% y a 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios o partícipes. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se pueden disminuir de los gastos deducibles, los gastos de sueldos y salarios, décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, aporte patronal y los valores incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No se puede deducir del impuesto a la renta, ni generarán crédito tributario de IVA, las compras realizadas en efectivo superiores a US\$. 1.000 (antes US\$. 5.000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

- La tarifa del impuesto a la renta para microempresas será de 22 %, en el caso de exportadores habituales la tarifa de impuesto a la renta será de 22 %, siempre que se demuestre incremento de empleo.
- Se exonera por el lapso de tres años del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, siempre que se presente un incremento de empleo e incorpore valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Se podrá acceder a la disminución de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta por reinversión de utilidades quienes sean sociedades exportadoras habituales.

Se aplicará una deducción para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta en las adquisiciones que se realicen a organizaciones de economía popular y solidaria, incluido los artesanos, la misma que consistirá en una deducción adicional del 10 % de dichas compras.

- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y el impuesto causado, que se haya mantenido o incrementado el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se mantiene la posibilidad de que, los rubros de activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- Se establece como defraudación aduanera sobrevalorar o subvalorar las mercancías.

Primer Suplemento del Registro Oficial No. 135, fechado, diciembre 7 del 2017, Decreto 210

En el Primer Suplemento emitido el 7 de diciembre del 2017, se publicó el Decreto No. 210, en el cual se establece las condiciones que deben cumplirse para acceder a las rebajas para el pago del impuesto del saldo del anticipo de impuesto a la renta, calculado para el año 2017, las mismas que se detallan a continuación:

Rebajas del 100 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a US\$. 500.000 (Quinientos mil dólares).

Rebajas del 60 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean entre US\$. 500.000 (Quinientos mil dólares) y un centavo de dólar hasta US\$. 1.000.000 (Un millón de dólares).

Rebajas del 40 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de US\$. 1.000.000,01 (Un millón de dólares y un centavo) y más.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social autorizado de la compañía asciende a US\$. 1.000, constituido por 5.000 acciones de US\$. 0,04 de valor nominal unitario.

Reserva de capital.- Incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado.

Superávit por revaluación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del avalúo practicado a propiedades de la compañía, es como sigue:

	Saldo en <u>libros</u>	<u>Avaluó</u>(en U.S. dólares).....	Incremento <u>por avalúo</u>
<u>Propiedades:</u>			
<u>Terrenos:</u>			
Provincia de Manabí, Cantón San Vicente	<u>5,228</u>	<u>2,983,500</u>	<u>2,978,272</u>

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las Niif. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de administración y ventas, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u> <u>2016</u> (en U.S. dólares)	
Honorarios	8,480	2,240
Servicios varios	3,200	5,424
Impuestos y contribuciones	24,531	3,147
Otros	<u>444</u>	<u>24</u>
Total	<u>36,655</u>	<u>10,835</u>

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 28, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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