

MOORES

ROWLAND ECUADOR

AUDITORES INDEPENDIENTES

Independent Member of

BKR

INTERNATIONAL

Edificio Interoeste Av. Quile 809 y 8 de Octubre

Piso 6 - Casilla: 09-01-8453

Teléfono: (593-4) 2298 281

Quayagali - Ecuador

Edificio Torre Nueva Av. Nuevas 134 y Aníbal

Piso 2 - Oficina 2A

Tel: (593-2) 2236924

Quito - Ecuador



SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA
INMOBILIARIAMARINA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 6
Estados de situación financiera	7
Estados de resultados integrales	8
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	9
Estados de flujos de efectivo	10 - 11
Notas a los estados financieros	12 - 25

Abreviaturas usadas:

US\$,	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas
UAPE	- Unidad de Análisis Financiero y Económico

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión con salvedades:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, debido al posible efecto del asunto descrito en el párrafo 2 de la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de este informe por el ejercicio económico 2017, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión con salvedades:

2. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía incluye como parte de sus ingresos US\$. 135,000 (notas 14 y 16), basado en un acuerdo de soporte inmobiliario. La Compañía el 9 de abril de 2018, suscribió un adendum, a través del cual se modifican ciertas condiciones principalmente por la contracción que sufre el mercado inmobiliario originado por los cambios en las leyes del País, estableciéndose nuevo plazo de terminación hasta el año 2021, nota 16. En razón de lo comentado, no fue posible asegurarnos de la determinación del registro de los US\$. 135,000 en los estados financieros adjuntos a través de la aplicación de otros procedimientos alternativos de auditoría.
3. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritos con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Cuestión clave de la auditoría:

4. Excepto por mencionado en el asunto descrito en el párrafo 2 de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades", hemos determinado que no existen otras cuestiones claves de la auditoría que deban ser comunicados en este informe por el ejercicio 2017. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 1,949,418 (US\$. 2,149,098 en el año 2016). La Administración de la Compañía, admite que es una situación de riesgo, no obstante considera que implementando y planificando un apropiado plan de ventas de bienes inmuebles y controlando los desembolsos con prácticas de ahorro, continuará permitiendo manejar prudentemente la condición financiera actual.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

Página No. 2

Énfasis:

5. Los estados financieros que se acompañan fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** como una entidad jurídica independiente. Adicionalmente, en cumplimiento a disposiciones establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** presenta por separado los estados financieros consolidados, nota 6.
6. Mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma unificada a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017. Al 31 de diciembre de 2017, **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** ha cumplido de manera parcial su actividad principal, por lo que sus mecanismos de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, han sido aplicados de manera parcial a ciertos procesos de evaluación. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 29 de 2018), se encuentra en proceso de análisis que le permita adoptar mecanismos de mejora en base a las observaciones identificadas.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección 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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

Página No. 3

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: **(Continuación)**

adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, 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 que hemos cumplido con 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 puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

9. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y artículo No. 279 de su Reglamento de Aplicación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**, por

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

Página No. 4

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios: (Continuación)

el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**, determinados en la Resolución No. SCVS-DNPIA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente Informe y sus notas.

MOARES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

CPA Jorge Luis Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

Marzo 29 de 2018 (Excepto por lo indicado en la nota 16,
que es al 9 de abril de 2018)

Monte Ecuador

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en bancos	17,741	56,637
4	Activos financieros	144,281	1,000
	Activos por impuestos corrientes	10,293	11,131
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	172,305	68,768
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
5	Proyectos de construcción futuros	3,304,729	2,842,987
6	Inversión en acciones	7,850,649	0
7	Propiedades de inversión, neto	327,438	346,611
8	Activos financieros a largo plazo	806,016	856,016
	TOTAL ACTIVOS	12,461,137	4,114,382
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Obligación bancaria a corto plazo	1,917,000	1,917,000
10	Pasivos financieros	192,346	283,009
11	Otras obligaciones corrientes	12,377	18,752
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,121,723	2,218,761
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
12	Cuentas por pagar a largo plazo	1,539,564	676,934
	Pasivos por impuestos diferidos	6,006	6,552
	TOTAL PASIVOS	3,667,293	2,902,247
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
13	Capital social	361,000	361,000
13	Aportes para futuro aumento de capital	1,027,646	877,646
2	Superávit por valuación	2,503,171	165,334
	Utilidades retenidas (déficit acumulado)	4,902,027	(191,850)
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	8,793,844	1,212,135
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	12,461,137	4,114,382

Ver notas a los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

Notas	2017	2016
	INGRESOS POR SERVICIOS:	
14 Diseños y planificación	135,000	0
6 Otros ingresos	<u>74,624</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>209,624</u>	<u>0</u>
	COSTOS POR SERVICIOS:	
(-) Costos de asesoría profesional	<u>31,875</u>	<u>0</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>177,749</u>	<u>0</u>
	GASTOS OPERACIONALES:	
(-) Gastos de administración	46,105	34,630
(-) Depreciación y amortización	19,173	19,674
(-) Gastos financieros	<u>29,265</u>	<u>54,294</u>
TOTAL	<u>94,543</u>	<u>108,598</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>83,206</u>	<u>(108,598)</u>
15 MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	<u>(2,452)</u>	<u>(0)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>80,754</u>	<u>(108,598)</u>
13 UTILIDAD (PÉRDIDA) BÁSICA POR ACCIÓN	<u>0.22</u>	<u>(0.30)</u>

Ver notas a los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	Capital Social	Aportes para futuro aumento de capital	Superávit por valoración	Utilidades retenidas (Déficit acumulado)	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	361,000	175,646	155,537	(74,354)	618,229
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(100,590)	(100,590)
Aporte aumento de capital, nota 13	0	702,080	0	0	702,080
Apropiación, nota 2	0	0	9,397	(9,397)	0
Ajuste de años anteriores	0	0	0	496	496
Saldo al 31 de diciembre de 2015	361,000	877,646	165,334	(191,850)	1,212,130
Utilidad del ejercicio	0	0	0	80,754	80,754
Aporte aumento de capital, nota 13	0	200,000	0	0	200,000
Revalorización de proyectos, nota 2	0	0	2,327,837	0	2,327,837
Modificación de inversión en acciones, nota 6	0	0	0	5,013,123	5,013,123
Revolución de aportes, nota 13	0	(50,000)	0	0	(50,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	361,000	1,027,646	2,503,171	4,902,027	8,794,844

Ver notas a los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo pagado a proveedores y asesores	(159,631)	(307,592)
Intereses pagados y otros gastos financieros	(29,267)	(49,336)
Efectivo utilizado por las actividades de operación	(188,898)	(356,928)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de bienes (proyectos), neto de pasivos	0	(58,938)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	0	(58,938)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de accionistas, neto de devoluciones	150,000	702,000
Cuentas por pagar a largo plazo	0	(249,999)
Obligación bancaria recibida	1,917,000	0
Cancelación de obligación bancaria	(1,917,000)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	150,000	452,001
(Disminución) Aumento neto del efectivo en bancos	(38,896)	36,135
Efectivo en bancos al inicio del año	56,637	20,502
Efectivo en bancos al final del año	17,741	56,637
Ver notas a los estados financieros		

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA), NETA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD (PERDIDA), NETA DEL EJERCICIO	80,754	(108,598)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos por servicios	(135,000)	0
Registro neto de valuación de inversiones	(74,078)	0
Depreciación de propiedades de inversión y amortización	19,173	19,673
Impuesto a la renta	2,452	0
Pasivo por impuestos diferidos	(546)	(546)
Ajuste de años anteriores	0	499
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(8,281)	350,343
Activos por impuestos corrientes	848	14,048
Proyectos de construcción	(887,355)	0
Activos financieros a largo plazo	50,000	3,984
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(50,663)	(613,164)
Otras obligaciones corrientes	(8,832)	(73,167)
Cuentas por pagar largo plazo	862,630	0
Total ajuste	(769,652)	(248,330)
EFFECTIVO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(188,898)	(356,928)

Ver notas a los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A..- Fue constituida en Manta - Ecuador e inscrita en el Registrador Mercantil en junio 22 de 2004. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta o arrendamiento. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la ciudad de Manta, en la Avenida Flavio Reyes No. 2.624 y Calle No. 28 y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas - SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 1391720085001.

Operaciones..- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta capital de trabajo deficitario por US\$. 1,949,418 (US\$. 2,149,998 en el 2016), déficit acumulado de US\$. 191,850 en el 2016 y flujos de efectivo de operación deficitarios por US\$. 188,898 y US\$. 356,928 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Los planes de la Administración en año 2018, están dirigidos a invertir en compra de terrenos para posteriormente empezar a comercializarlos, situación que en criterio de la Administración podría mejorar los resultados operativos que se presenta al 31 de diciembre de 2017. Como manera de solventar la situación financiera, la Compañía al cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre de 2017, procedió a registrar aportes para futuro aumento de capital por US\$. 200,000 (en el 2016, aporte para futuro aumento de capital por parte del GRUPO VISION GYHOLDING S.A. US\$. 702,000), nota 13.

Aprobación de los Estados Financieros..- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados internamente por la Administración de la Compañía. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 24 de 2017.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento..- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Base de presentación..- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, neto que han sido medidos a su valor razonable.

Pronunciamientos contables..- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2017. Así mismo, la Administración de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF 9 – Instrumentos Financieros.**.-

- Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES** (Continuación)

- ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.**
 - ❖ Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 16 – Arrendamientos.**
 - ❖ Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.
- **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.**
 - ❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocida en su totalidad.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende cuentas por cobrar y pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Cuentas por cobrar.-** Son registradas al costo al momento de la facturación por el servicio entregado y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.
- **Cuentas por pagar (corto y largo plazo).-** Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Obligaciones bancarias.-** Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son reconocidos con cargo a los resultados.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los Instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** tales como: mercado y financiero y se detallan a continuación:

- **Mercado.-** Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Gerencia de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuya situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.
- **Financiero.-** Al 31 de diciembre de 2017, los pasivos corrientes representan el 57.82% (76.45% en el 2016) con relación a los pasivos totales. El capital de trabajo es deficitario en US\$, 1,949,418 (US\$, 2,149,988 en el 2016) y el índice de liquidez es de 0.08 (0.03 en el 2016).

Proyectos de construcción futuros.- Las existencias de terrenos y construcciones en curso se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un proyecto de construcción futuro. La Administración de la Compañía, ha establecido como política diferir los costos de los proyectos de construcción futuro, cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren a resultados en base al reconocimiento de los ingresos.

Inversión en acciones.- Se mantiene registrada de acuerdo a lo que establece NIC No. 27 (párrafo 4), es decir considerando un inversor con el control de una subsidiaria o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, contabilizándola al costo, de acuerdo con NIIF No. 9 o utilizando el método de la participación. Los aumentos y disminuciones futuros, son cargados y acreditados en los resultados del año.

Propiedades de inversión.- Están registrados al costo de adquisición excepto el terreno y el edificio, que están registrados a su valor razonable. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas anuales de desgaste (depreciación), son las siguientes:

Clase de propiedades de inversión	Tasas
Edificio	5%
Veículo (totalmente depreciado)	20%

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se despropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

Pasivo por impuestos diferidos.- Esta provisionado en su totalidad y resulta de aplicar al importe neto del avalúo realizado a las propiedades de inversión, la tasa de impuesto a renta corporativa vigente en el año 2017 del 22%. El pasivo por impuesto diferido sería debitado en su totalidad en el evento que las propiedades de inversión, sean vendidas o registrada su baja, o debitado parcialmente con crédito a ingresos con base al uso de los mismos.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de US\$, 9,396 se presenta como parte del saldo de las utilidades retenidas.

Superávit por valuación.- Esta originado por el ajuste a valor de mercado de edificio y terreno realizado en años anteriores y por la revaluación de los proyectos de construcción futuros. El saldo acreedor del superávit por valuación puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía; sin embargo, será transferido en su totalidad cuando se produzca la baja o la venta del activo valuado. Adicionalmente, su saldo no podrá ser capitalizado así como su medición posterior.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. En los años 2017 y 2016, los ingresos corresponden a servicios facturados a parte relacionada.

De acuerdo con la NIC No. 11 (Contratos de construcción), cuando el resultado del mismo puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso y gastos de actividades ordinarias, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre que se informa. La pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto. En el caso de contratos al precio fijo, el resultado del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se presenten las siguientes condiciones:

- Los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- Los costos que faltaren para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del período, puedan ser medidos con fiabilidad.
- Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelará el importe de ingresos.

Intereses pagados.- Son registrados bajo el método del devengado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene empleados como recurso humano para el desarrollo de sus actividades.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2017, representa principalmente depósitos en bancos locales por US\$. 15,771 (US\$. 54,311 en el 2016) y del exterior en US\$. 1,970 (US\$. 2,326 en el 2016). Dichos saldos están disponibles y no existe restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente al importe facturado a CROPIETTO S.A. (compañía relacionada), por prestación de servicios en la planificación del proyecto para la urbanización "Lomas del Mar" (ciudad de Manta), por US\$. 135,000, el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento, nota 14. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a pago al Gobierno Autónomo de Montecristi por el registro de propiedad de terrenos adquiridos en esa localidad.

5. PROYECTOS DE CONSTRUCCION FUTUROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Terrenos a utilizarse en los proyectos:</u>		
• Avenida La Cultura	878,849	857,727
• Montecristi	807,393	797,812
• Nuevo Coliseo (Sra. Nila Zambrano)	0	418,707
• San Juan	362,179	352,544
• Ciudad del Mar	270,475	265,804
• Santa Marianita (Sr. José López S.)	79,035	78,119
• Santa Marianita (Hermanos Reyes)	43,036	42,078
• La Tiñosa - La Travesía	<u>37,473</u>	<u>30,201</u>
Subtotal	2,478,441	2,842,987
<u>Edificios:</u>		
• Oficina y otros - Manta Business Center	<u>826,288</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>826,288</u>	<u>0</u>
Total	<u>3,304,729</u>	<u>2,842,987</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de proyectos de construcción futuros, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	2,842,987	3,424,049
Más: Adiciones	827,470	0
Más: Costos incidentales	50,885	58,938
Más: Revaluación de proyectos	2,337,837	0
Menos: Transferencia, nota 6	(2,763,450)	0
Menos: Bienes entregados en garantía, nota 8	(<u>0</u>)	(<u>640,000</u>)
Saldo al final del año	<u>3,304,729</u>	<u>2,842,987</u>

Adiciones.- En octubre 24 de 2017, la Compañía adquirió oficina en el piso 7mo. del Manta Business Center por US\$. 826,288. Estos bienes están constituidos por oficinas, estacionamientos y bodegas en el mencionado edificio.

Garantías.- Al 31 de diciembre de 2017, se entregaron los terrenos ubicados en el sector La Tiñosa para garantizar las obligaciones contraídas con el Fideicomiso de Administración Grupo Visión.

6. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la participación del 55.38% de US\$. 2,763,450, más US\$. 5,087,199 por medición a valor patrimonial proporcional que incluye US\$. 74,078 del efecto sobre el resultado del año 2017 de EMPACADORA BILBO S.A. BILBOSA (empresa relacionada). Esta participación fue realizada en octubre 31 de 2017, mediante la entrega de un lote de terreno de 110.539 mts. y valuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y ubicado en el sector San Juan del cantón Manta.

6. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha procedido a valorar las inversiones en acciones a valor patrimonial proporcional.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Edificio	333,835	333,835
Terreno	116,528	116,528
Valor razonable (edificio)	<u>49,637</u>	<u>49,637</u>
Subtotal	500,000	500,000
Menos: Depreciación acumulada	<u>(172,562)</u>	<u>(153,389)</u>
Total	<u>327,438</u>	<u>346,611</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión, neto, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	346,611	365,785
Menos: Cargo anual depreciación	<u>(19,173)</u>	<u>(19,174)</u>
Saldo al final del año	<u>327,438</u>	<u>346,611</u>

Edificio. - Representa casa ubicada en la Urbanización Manta Beach en la ciudad de Manta.

Cargo anual. - Las disposiciones tributarias no permiten registrar como gastos deducibles, el desgaste de las propiedades de inversión, neto (edificio). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha considerado para ambos esta partida como deducible por US\$ 16,691.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Activos entregados en garantía, nota 5	640,000	640,000
Grupo Corporativo Visión S.A.	158,016	208,016
Promotora PROCOVILL S.A.	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Total	<u>806,016</u>	<u>856,016</u>

8. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos entregados en garantía (fideicomitados) corresponden a terrenos ubicados en el sector La Tijosa, que garantizan préstamos recibidos del Fideicomiso de Administración Grupo Visión. La cuenta por cobrar a Grupo Visión S.A., corresponde a bienes entregados en dación por pago a compañías relacionadas, la misma que será cancelada a criterio de la Administración durante el año 2018, a través servicios de publicidad programados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por cobrar a Promotora PROCOVISA S.A. (compañía relacionada), no genera intereses no tiene fecha específica de vencimiento.

9. OBLIGACION BANCARIA A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>BANCO SABADELL:</u>		
Representa préstamo para capital de trabajo por US\$. 1,917,000, con tasa de interés promedio anual del 2.77% y vencimiento final en mayo 31 de 2018.	1,917,000	0
<u>BANK OF AMERICA:</u>		
Representan saldos de préstamos para capital de trabajo por US\$. 966,000, US\$. 840,000 y US\$. 111,000, con tasas de interés anual fluctuante del 2.53% y vencimientos en enero y marzo de 2017.	0	1,917,000
Total	<u>1,917,000</u>	<u>1,917,000</u>

Estos préstamos fueron registrados en el Banco Central del Ecuador, en junio 9 de 2017 el recibido del Banco Sabadell, y en agosto 21 y septiembre 28 de 2015 los recibidos de Bank of América. Los préstamos recibidos no han requerido entrega de garantías por parte de la Compañía.

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Proveedores	0	128,375
Transacciones con partes relacionadas	<u>192,346</u>	<u>154,634</u>
Total	<u>192,346</u>	<u>283,009</u>

Proveedores - Al 31 de diciembre de 2016, representa principalmente saldos por las adquisiciones de terrenos realizadas al Sr. Oscar Rivas por US\$. 117,000.

Transacciones con partes relacionadas - Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a préstamos para capital de trabajo entregados en años anteriores por el Abg. Ricardo Herrera (accionista) por US\$. 137,582, US\$. 34,980 entregados por Grupo Corporativo Visión Holding (US\$. 11,880 en el 2016, se originaron por valores recibidos) y US\$. 14,614 adeudados al Fideicomiso de Administración Grupo Visión, los cuales no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Intereses por pagar	8,977	18,515
Impuesto a la renta, nota 15	2,452	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	903	240
Retenciones en la fuente del IVA	45	2
Total	12,377	18,757

12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente obligaciones adquiridas con el Fideicomiso de Administración Grupo Visión por US\$. 586,934 en años anteriores. Dicho Fideicomiso, que se constituyó en julio 23 de 2013, es representado por su Fiduciaria, la Compañía FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIOS y al que se le realiza aportes al patrimonio autónomo. Los beneficiarios del Fideicomiso tendrán derecho a la restitución de los aportes que hayan realizado, la misma que podrá ser con dinero u otros activos del Fideicomiso siempre que existan los recursos en el patrimonio autónomo. Las referidas obligaciones, se han destinado para financiar la compra de terrenos y las mismas están respaldadas en pagarés con tasa de interés nominal del 5.25% anual y US\$. 90,000 con TECNICA Y COMERCIO DE LA PESCA C.A. - TECOPESCA al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cuales no devengan interés ni tienen fecha específica de vencimiento. Adicionalmente incluye en el año 2017, US\$. 835,630 con Grupo Visión GVHolding S.A., por la compra de oficina en el Manta Business Center.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está constituido por 361.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del GRUPO VISION GVHOLDING S.A. (99.72%), Abogado Ricardo Herrera M. (0.26%) y Sr. Gustavo Herrera A. (0.02%), todos de nacionalidad ecuatoriana (en el 2014, estaba compuesto por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del Abogado Ricardo Herrera M. (95%) y Sr. Gustavo Herrera A. (5%).

La Resolución No. NAC-DGERO/GC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo de 2017 en febrero 26 de 2018, en tanto que la información relativa al año 2016, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en febrero 20 de 2017.

Aporte para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a aportes para futuro aumento de capital por US\$. 200,000 (US\$. 702,000 en el 2016), recibido del GRUPO VISION GVHOLDING S.A., accionista mayoritario. A la fecha de emisión de este informe (marzo 29 de 2018), la Compañía no ha establecido fecha para capitalizar estos valores.

Devolución de aportes.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a devolución al Grupo Visión S.A. de US\$. 50,000 registrados inicialmente como aportes para futuro aumento de capital.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)

Déficit acumulado. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de las pérdidas es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año 2011	2,364	2,364
Pérdida del ejercicio año 2011	(63,294)	(63,294)
Pérdida del ejercicio año 2012	(35,162)	(35,162)
Pérdida del ejercicio año 2013	(53,359)	(53,359)
Pérdida del ejercicio año 2014	(8,057)	(8,057)
Utilidad neta del ejercicio año 2015	93,964	93,964
Otros, neto	(10,810)	(10,810)
Pérdida del ejercicio año 2016	(108,598)	(108,598)
Utilidad del ejercicio año 2017	7,259	0
Apropiación	(9,397)	(9,397)
Otros	499	499
Saldo al final del año 2017	(184,591)	(191,850)

Utilidad (Pérdida) básica por acción. - La utilidad (pérdida) básica por acción, ha sido calculada dividiendo la (pérdida) utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

14. INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2017, representa ingresos facturados por prestación de servicios de planificación, para el proyecto "Lumas del Mar" (ciudad de Manta), por US\$. 135,000 a CROPIETTO S.A., nota 4.

15. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	83,206	(108,598)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	2,562	2,482
<u>Menos:</u>		
Ingresos exentos	(74,078)	0
Otros	(546)	(545)
Base imponible para impuesto a la renta	11,144	(106,662)
Impuesto a la renta causado del 22%	2,452	0

15. **IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2017 y 2016</u>		
Anticipo de impuesto calculado: 2017 y 2016	0	0
22% impuesto a la renta	(2,452)	0
Importe mínimo del Impuesto a la renta (mayor entre el anticipo y el impuesto a la renta calculado)	(2,452)	0

En el año 2016, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se publicaron reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el 22% y el anticipo calculado. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía acogida del Decreto Ejecutivo No. 646 publicado en el Registro Oficial No. 476 estuvo exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Debido al terremoto del 16 de abril de 2016, que impidió a las provincias de Manabí y Esmeraldas desarrollar con normalidad sus actividades económicas y productivas, el Presidente de la República a través del Decreto Ejecutivo No. 1342 del 13 de marzo de 2017 y de los anteriores Decretos Ejecutivos No. 1044 del 25 de mayo de 2016 y No. 1106 del 30 de junio de 2016, exoneró a los cantones de estas provincias del pago del 100% del saldo del anticipo de impuesto a la renta de 2016 y del anticipo de impuesto a la renta de 2017. El efecto de estas medidas es dar liquidez a las compañías de las provincias de Manabí y Esmeraldas, disminuyendo el saldo a cancelar del anticipo de impuesto a la renta de 2016 o pagando exclusivamente el impuesto a la renta causado del mismo año.

El movimiento del impuesto a la renta por los años 2017 y 2016, fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado del año	(2,452)	0
Anticipo de impuesto a la renta	0	0
Retenciones en la fuente del año	0	0
Anticipo pendiente de pago	0	0
Saldo a (pagar) favor al final del año	(2,452)	0

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo de 2015.** La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los

15. **IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

A la fecha de emisión de este informe (marzo 29 de 2018), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

16. **COMPROMISOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

- **Convenio de pago.** - El 4 de septiembre de 2014, se celebra el convenio de pago entre el Sr. Oscar Ernesto Rivas y la Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A., en la cual la compañía reconoce deuda a favor del Sr. Oscar Rivas la cantidad de US\$. 770,000 por la compra de un bien inmueble ubicado en el sector La Tiñosa (cantón Manta), bajo las siguientes condiciones: **1)** Entrega de anticipos por US\$. 50,000 (julio de 2014), US\$. 25,000 (agosto de 2014), US\$. 25,000 (septiembre de 2014); **2)** Entrega de 2 bienes inmuebles, la primera es una casa ubicada en el barrio San José (ubicado en la ciudad de Manta), avaluado en US\$. 220,000 y un departamento en el Condominio Torre del Sol (ubicado en la ciudad de Manta) por US\$. 110,000; **3)** Cancelación de 12 cuotas de US\$. 9,000 hasta completar la cantidad de US\$. 108,000 a partir de octubre de 2015 hasta septiembre de 2015 y **4)** Saldo por US\$. 225,000, que se debe cancelar en 30 cuotas mensuales por US\$. 7,500 desde octubre de 2015 y un último pago que ascienda a US\$. 4,500. Dicho contrato se encuentra legalizado en la Notaría Segunda (cantón Manta) el 17 de marzo de 2015, nota 8.
- **Convenio de compraventa.** - El 24 de diciembre de 2014, se celebra el convenio de compraventa de un terreno ubicado en el sector de Tarquí (Cantón de la ciudad de Manta) entre Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A. y Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca, en la cual se instrumentaliza un pagaré por US\$. 90,000 a 36 meses plazos a partir de la firma del pagaré, nota 11.
- **Acuerdo de soporte inmobiliarios.** - En febrero 3 de 2017, se suscribió el Acta de Acuerdo y Compromiso, con la compañía relacionado CROPILETTO S.A., a través del cual las partes acuerdan que **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** efectúe servicios de soportes inmobiliarios para los proyectos que tiene en etapa de construcción o para los terrenos de su propiedad, en los cuales a futuro se ejecuten desarrollos inmobiliarios por parte de CROPILETTO S.A.. Los servicios lo constituyen:
 - ✓ Soporte en estudios arquitectónicos, civiles, de infraestructura de diseño, generación de planos, movimiento de tierra, seguridad de las propiedades, dirección técnica, gerencia de proyectos inmobiliarios, construcción por medios propios o a través de terceros.
 - ✓ Alquiler de otro servicio inmobiliario que solicite CROPILETTO S.A. y que la Compañía pueda servir cumpliendo su objeto económico y legal.

Los valores pactados por la ejecución de estos servicios son de hasta US\$. 654,010 más los impuestos que por ley se originen en cada uno de los servicios contratados y los mismos se iniciarán por cada solicitud verbal o escrita por parte de CROPILETTO S.A. a la Compañía y por cada pedido puntual que se realice comprometiéndose **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** a emitir informes respectivos por cada factura que se emita por los servicios brindados. La vigencia de este acuerdo es desde el 1 de enero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2018.

16. COMPROMISOS (Continuación)

La Compañía el 9 de abril de 2018, suscribió un adendum, a través de cual se modifican ciertas condiciones principalmente por la contracción que sufre el mercado inmobiliario originado por los cambios en la leyes del País, estableciéndose nuevo plazo de terminación hasta el año 2021.

17. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 de 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 de 2012, la Compañía está obligada a entregar información a la UAFE.

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 297 del 19 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio de 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.ONPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 de 2016 y el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 de 2017, establecen disposiciones para el cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD5) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma emitida a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe, como es el caso de US\$. 3,627,257 y US\$. 2,842,987, respectivamente, que fueron reclasificados desde existencias a proyectos de construcción futuros, nota 5 y en el año 2016, reclasificación de saldos del Bank of América desde obligaciones bancarias (de largo a corto plazo) por US\$. 1,917,000, nota 9.

19. ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que esto se produzca, así como a disuadir ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón de que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye proveer la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado,

19. **ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)**

no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

20. **LEGISLACION FISCAL APROBADA**

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícito la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

21. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 29 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, excepto que en enero 4 de 2018, la Compañía cobró las acciones que mantenía en EMPACADORA BILBO S.A. BILBOSA a favor de GRUPO VISION GVHOLDING S.A., nota 6.