

INMOMARIUXI C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOMARIUXI C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOMARIUXI C. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOMARIUXI C. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOMARIUXI C. A. al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente General para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

(Continúa)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador
SC-RNAE 069

Abril 20 de 2018


María del Pilar Mendoza
Socia

INMOMARIUXI C. A.
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$	5,806,051	6,193,022
Activos financieros	7		881,907	897,497
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8		921,999	4,213,654
Otras cuentas por cobrar	8		3,185,047	3,900,240
Contratos de construcción en curso	9		385,120	1,613,501
Gastos pagados por anticipado			26,220	32,301
Total activos corrientes			<u>11,206,344</u>	<u>16,850,215</u>
Activos no corrientes:				
Inversiones en acciones	10		323,065	323,065
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	11		2,806,360	2,716,927
Total activos no corrientes			<u>3,129,425</u>	<u>3,039,992</u>
Total activos		US\$	<u>14,335,769</u>	<u>19,890,207</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	13	US\$	22,649	258,907
Cuentas por pagar comerciales	14		4,544,729	4,541,610
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	14		2,086,739	1,917,809
Total pasivos corrientes			<u>6,654,117</u>	<u>6,718,326</u>
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	13		-	22,649
Otras cuentas por pagar	14		3,152,093	9,267,715
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	15		1,188,798	1,318,764
Impuesto diferido pasivo	12		36,098	38,229
Total pasivos no corrientes			<u>4,376,989</u>	<u>10,647,357</u>
Total pasivos			<u>11,031,106</u>	<u>17,365,683</u>
Patrimonio:				
Capital acciones	16		268,000	268,000
Reserva legal	16		134,000	134,000
Reserva de capital	16		168,210	168,210
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	16		201,319	201,319
Utilidades disponibles			2,533,134	1,752,995
Total patrimonio			<u>3,304,663</u>	<u>2,524,524</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$	<u>14,335,769</u>	<u>19,890,207</u>


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

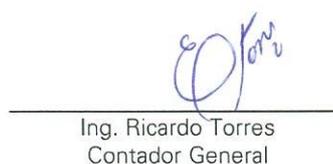
Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2017	2016
Ingreso de actividades ordinarias	20	US\$ 27,674,811	39,803,451
Costo de las ventas	21	(24,004,996)	(36,790,005)
Utilidad bruta		3,669,815	3,013,446
Otros ingresos	22	164,933	229,836
Gastos de administración y generales	21	(2,619,390)	(2,364,237)
Otros gastos		(263,577)	(282,399)
Utilidad en operaciones		951,781	596,646
Ingreso financiero:			
Intereses pagados		(19,451)	(53,785)
Ingresos financieros	23	92,851	135,051
Ingreso financiero, neto		73,400	81,266
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,025,181	677,912
Impuesto a la renta	12	(285,196)	(201,418)
Utilidad neta		739,985	476,494
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	15	340,415	(449,794)
Otros resultados integrales		340,415	(449,794)
Utilidad neta y otros resultados integrales		US\$ 1,080,400	26,700



Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal



Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2016	US\$	268,000	134,000	168,210	201,319	1,726,295	2,497,824
Total resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	476,494	476,494
Otros resultados integrales	15	-	-	-	-	(449,794)	(449,794)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		268,000	134,000	168,210	201,319	1,752,995	2,524,524
Transacciones con accionistas - dividendos declarados año 2013		-	-	-	-	(300,261)	(300,261)
Total resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	739,985	739,985
Otros resultados integrales	15	-	-	-	-	340,415	340,415
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$	268,000	134,000	168,210	201,319	2,533,134	3,304,663



Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal



Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

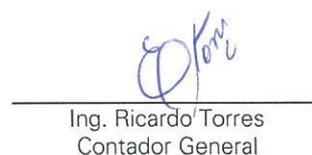
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 26,775,616	35,920,885
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(26,654,113)	(36,761,655)
Impuesto a la renta pagado	(254,478)	(389,816)
Intereses recibidos	79,936	118,632
Intereses pagados	(19,451)	(53,785)
Dividendos recibidos	12,915	16,419
Efectivo misceláneo recibido	128,933	60,292
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>69,358</u>	<u>(1,089,028)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos	(293,594)	(628,687)
Adquisición de activos financieros	(543,474)	(535,148)
Cobro de activos financieros	559,064	-
Producto de la venta de propiedad, maquinarias y equipos	52,024	328,349
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>(225,980)</u>	<u>(835,486)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de compañías relacionadas	246,913	-
Recibido de préstamos y obligaciones financieras	-	500,000
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(258,907)	(284,344)
Dividendos pagados	(218,355)	(143,332)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(230,349)</u>	<u>72,324</u>
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes a efectivo	(386,971)	(1,852,190)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>6,193,022</u>	<u>8,045,212</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u>US\$ 5,806,051</u>	<u>6,193,022</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

INMOMARIUXI C. A. (“la Compañía”), fue constituida el 11 de abril de 1985 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es brindar el servicio de ejecución de obras de construcción bajo el esquema de precio fijo y honorarios por administración. La Compañía se encuentra domiciliada en Chile 2510-A y General Gómez, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 13 de abril de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2018, se incluye en la nota 15 - medición de obligaciones por beneficios definidos, supuestos actuariales claves y en la nota 3(h).i – reconocimiento de ingresos, contratos de construcción.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que no clasifican como préstamos y partidas por cobrar o para negociar o mantenidos hasta el vencimiento. Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden principalmente a la inversión minoritaria que la Compañía mantiene en entidades cuyas acciones no se cotizan en el Mercado de Valores y sobre las que no existe ningún tipo de control o influencia significativa; estas inversiones están contabilizadas al costo.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Contratos de Construcción en Curso

Los contratos de construcción, son contratos negociados con un cliente para la construcción de un activo o un grupo de activos, donde el cliente es capaz de especificar los elementos principales del diseño. La política contable para el reconocimiento de los ingresos del contrato se describe en la nota 3(h).i. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad, los costos de los contratos son reconocidos como un gasto en función de la etapa de terminación del contrato a la fecha del estado de situación financiera más la utilidad esperada en la obra. Cuando es probable que los costos totales del contrato excedan los ingresos ordinarios totales del contrato, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los costos del contrato se reconocen como un gasto en el período en que se incurren.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los contratos de construcción en curso representan el monto bruto no facturado que se espera cobrar a los clientes por los trabajos bajo contratos llevados a cabo a la fecha. Se valorizan al costo incurrido más las ganancias reconocidas a la fecha (véase nota 3(h)i.), menos las facturaciones parciales y las pérdidas reconocidas. El costo incluye todos los gastos relacionados directamente con los proyectos específicos.

(d) Propiedad, Maquinarias y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, maquinarias y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad, maquinarias y equipos al 1 de enero de 2010, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

La propiedad, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, maquinarias y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de la propiedad, maquinarias y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, maquinarias y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	<u>5 años</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(f) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código establece que al término de la relación laboral, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Contratos de Construcción

Los ingresos de actividades ordinarias de los contratos de construcción se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por consiguiente, la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias provenientes de los contratos de construcción pueden aumentar o disminuir de un período a otro.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los ingresos por contratos de construcción incluyen el monto inicial acordado más cualquier variación en el contrato de trabajo, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea probable que resulten en ingresos, puedan ser valorizados de manera fiable y se hayan suscrito los respectivos adendums contractuales. Tan pronto el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos asociados con el mismo son reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de ese contrato son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada por causa de un contrato se reconoce inmediatamente en resultados.

Los ingresos de actividades ordinarias derivados de los contratos de construcción a precio fijo, se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización, medido con referencia al porcentaje de costos incurridos ejecutados en relación con el total del presupuesto estimado para cada contrato.

Los ingresos de actividades ordinarias de los contratos de construcción de margen sobre el costo se reconocen por referencia a los costos recuperables incurridos en el período, más el margen de ganancia correspondiente, medido por la proporción que los costos incurridos hasta la fecha representan en los totales estimados para todo el contrato.

ii. Servicios

El ingreso por servicios es reconocido cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(i) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, y dividendos recibidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo; y los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos, esto es, la fecha en que los dividendos son declarados para su distribución.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1. Identificar el contrato con el cliente;
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
3. Determinar el precio de la transacción;
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Como se explica más ampliamente en las notas 3 (h) y 20 a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por los servicios de contratos de construcción a precio fijo y contratos de construcción de margen sobre el costo, para las cuales la Administración ha evaluado, en forma preliminar, que la mayoría de los contratos con sus clientes vigentes en proceso de ejecución al 31 de diciembre de 2017, representarán una sola obligación de desempeño (ver resumen de contratos en nota 9) y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se presta el servicio, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos de la actual NIC 18. No obstante lo anterior la Administración, ha desarrollado políticas contables con base a las provisiones contenidas en la NIIF 15 para ser consideradas en la evaluación de los contratos que suscribe la Compañía.

Actualmente, el ingreso de contratos incluye el monto inicial acordado en el contrato más cualquier variación en el trabajo del contrato, reclamos y pagos de incentivos, únicamente si los cambios han sido aprobados por el cliente en los respectivos adendums lo que no difiere sustancialmente de la NIIF 15 lo que indica que los reclamos y variaciones van a ser registradas en la contabilidad del contrato cuando sean aprobados.

La Compañía planea adoptar la NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, el cual requiere que los efectos de aplicación de esta norma se reconozcan en la fecha inicial de su aplicación (1 de enero del 2018) como un ajuste en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas. Consecuentemente, los estados financieros comparativos no serán restablecidos.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma. La Administración de la Compañía ha revisado las diferentes secciones de la NIIF 9 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2018.

Sobre la base de los activos y pasivos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, la Administración espera que el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros y la aplicación del modelo de pérdidas esperadas no tengan un efecto material en los estados financieros de la Compañía.

Así también, dado la naturaleza del negocio de la Compañía, en el que la mayor parte de las ventas son recuperadas en el corto plazo (plazo promedio de crédito no es mayor a 30 días) y no existen cuentas a cobrar de otra naturaleza que sean significativas, no se espera que el impacto de aplicar el modelo de pérdida esperada sea material a los estados financieros de la Compañía.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento”.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Efectivo en caja	US\$	3,061	4,211
Depósitos en bancos		5,387,685	5,996,746
Inversiones financieras		415,305	192,065
	US\$	<u>5,806,051</u>	<u>6,193,022</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones financieras por US\$415,305 corresponden a depósitos a plazo fijo a 33 días plazo y tasa de interés fija anual del 4% (depósitos a plazo fijo por US\$192,065 a 31 días plazo y tasa de interés fija anual del 3%, en el 2016).

(7) Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2017, los activos financieros por US\$881,907 corresponden a depósitos a plazo fijo de 181 días plazo y tasa de interés fija anual del 5.25% (depósitos a plazo fijo por US\$897,497 a 91 y 182 días plazo y tasa de interés fija anual del 4% y 4.75%, en el 2016).

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	US\$	981,300	4,272,955
Estimación para deterioro		<u>(59,301)</u>	<u>(59,301)</u>
	US\$	<u>921,999</u>	<u>4,213,654</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Reembolso de gastos por cobrar	US\$	1,859,712	1,078,522
Fondo de garantía retenido		685,528	2,317,624
Anticipos a proveedores		128,582	91,645
Compañías relacionadas	19	1,333	18,131
Impuesto a la renta pagado en exceso	12	290,875	323,724
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		209,274	47,724
Funcionarios y empleados		5,888	10,150
Otras		<u>3,855</u>	<u>12,720</u>
	US\$	<u>3,185,047</u>	<u>3,900,240</u>

El saldo de reembolso de gastos por cobrar corresponde a la facturación de los costos incurridos en los contratos de construcción por Administración y Dirección Técnica (contrato de honorarios por administración).

El saldo de impuesto al valor agregado (IVA) – crédito tributario corresponde principalmente al impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de activos fijos, materiales, suministros utilizados en la prestación de servicios que la Compañía brinda a sus clientes. Tales valores serán recuperables a través de la compensación del IVA en ventas, la Administración de la Compañía estima compensar estos valores durante el año 2018.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 17.

(9) Contratos de Construcción en Curso

A la fecha del estado de situación financiera, los costos incurridos más la utilidad estimada menos los montos facturados por los contratos de construcción en curso son como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos incurridos más utilidad estimada	US\$	1,302,497	5,327,239
Menos montos facturados		<u>917,377</u>	<u>3,713,738</u>
	US\$	<u>385,120</u>	<u>1,613,501</u>

El detalle de obras en curso por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Laboratorios Monte Tabor	US\$	37,825	-
Planta de tratamiento Monte Tabor		13,192	-
Edificio Arcos Plaza 2A		1,321	-
Urbanización La Moraleja		283,429	-
Torre Médica Xima		24,134	
Almacenes Juan Eljuri		-	629,221
Bloque 2 Tecnova		-	721,191
Edificio Samborondón		-	166,524
Edificio Buena Vista		-	41,100
Otras		<u>25,219</u>	<u>55,465</u>
	US\$	<u><u>385,120</u></u>	<u><u>1,613,501</u></u>

(10) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un resumen de las inversiones en acciones es el siguiente:

	<u>% de participación</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con participación minoritaria al costo:				
Guayhost - Howard Jhonson Guayaquil	1.67%	US\$	92,000	92,000
Landuni - Hotel Sheraton	0.97%		170,565	170,565
Fiadhot - Howard Jhonson Manta	0.92%		<u>60,500</u>	<u>60,500</u>
		US\$	<u><u>323,065</u></u>	<u><u>323,065</u></u>

En el año 2016, la Compañía determinó que el monto pagado por la inversión mantenida en Fiadhot – Howard Jhonson Manta (0.92% de participación) difería con el monto registrado en libros por US\$33,000, por lo que procedió a reconocer en otros ingresos de ese año la diferencia antes indicada.

En el año 2017, la Compañía recibió dividendos en efectivo de las entidades antes indicadas por un monto en agregado de US\$12,915 (US\$16,419, en el 2016) véase nota 23.

(11) Propiedad, Maquinarias y Equipos

El detalle y movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:									
Saldo al 1 de enero de 2016	US\$	585,153	1,725,592	3,655	1,278,311	394,229	200,705	146,342	4,333,987
Adiciones		-	-	-	590,417	33,004	2,018	3,248	628,687
Ventas y bajas		<u>(190,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(414,346)</u>	<u>(56,534)</u>	<u>-</u>	<u>(2,530)</u>	<u>(663,410)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016		395,153	1,725,592	3,655	1,454,382	370,699	202,723	147,060	4,299,264
Adiciones		-	63,200	-	282,087	-	-	11,507	356,794
Ventas y bajas		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(219,882)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,526)</u>	<u>(223,408)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>395,153</u>	<u>1,788,792</u>	<u>3,655</u>	<u>1,516,587</u>	<u>370,699</u>	<u>202,723</u>	<u>155,041</u>	<u>4,432,650</u>
Depreciación acumulada:									
Saldo al 1 de enero de 2016	US\$	-	(217,283)	(1,659)	(1,066,558)	(232,245)	(168,517)	(130,543)	(1,816,805)
Gasto de depreciación del año		-	(86,280)	(365)	(82,002)	(52,423)	(6,228)	(9,839)	(237,137)
Ventas y bajas		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>412,757</u>	<u>56,534</u>	<u>-</u>	<u>2,314</u>	<u>471,605</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	(303,563)	(2,024)	(735,803)	(228,134)	(174,745)	(138,068)	(1,582,337)
Gasto de depreciación del año		-	(87,496)	(367)	(99,016)	(49,773)	(5,852)	(8,833)	(251,337)
Ventas y bajas		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>203,858</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,526</u>	<u>207,384</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>-</u>	<u>(391,059)</u>	<u>(2,391)</u>	<u>(630,961)</u>	<u>(277,907)</u>	<u>(180,597)</u>	<u>(143,375)</u>	<u>(1,626,290)</u>
Valor neto en libros:									
Al 31 de diciembre de 2016	US\$	<u>395,153</u>	<u>1,422,029</u>	<u>1,631</u>	<u>718,579</u>	<u>142,565</u>	<u>27,978</u>	<u>8,992</u>	<u>2,716,927</u>
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>395,153</u>	<u>1,397,733</u>	<u>1,264</u>	<u>885,626</u>	<u>92,792</u>	<u>22,126</u>	<u>11,666</u>	<u>2,806,360</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad en resultados y consiste de:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	287,327	203,811
Impuesto a la renta diferido		<u>(2,131)</u>	<u>(2,393)</u>
	US\$	<u>285,196</u>	<u>201,418</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

El 23 de diciembre de 2014 se aprobó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal publicada en el Registro Oficial No. 405 del 29 de diciembre de 2014, en el cual se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2015 estableciendo como tarifa general el 22%; sin embargo, dicha tarifa se incrementará hasta el 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta	US\$	739,985	476,494
Impuesto a la renta		<u>285,196</u>	<u>201,418</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>1,025,181</u>	<u>677,912</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	225,540	149,141
Incremento (reducción) resultante de:			
Diferencia entre impuesto a la renta causado y el impuesto a la renta mínimo		-	892
Gastos no deducibles		64,628	56,848
Ingresos exentos		(2,841)	(3,070)
Impuesto diferido revertido		<u>(2,131)</u>	<u>(2,393)</u>
	US\$	<u>285,196</u>	<u>201,418</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones de impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2017		2016	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldos al inicio del año	US\$	323,724	-	137,719	-
Impuesto a la renta corriente del año		-	287,327	-	203,811
Anticipo y retenciones de impuesto a la renta		254,478	-	389,816	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		(287,327)	(287,327)	(203,811)	(203,811)
Saldos al final del año	US\$	290,875	-	323,724	-

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres años o puede ser recuperado previa presentación de la solicitud respectiva.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2016	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2016	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2017
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Provisiones para posibles contingencias laborales	US\$ 1,202	(1,202)	-	-	-
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$ 41,824	(3,595)	38,229	(2,131)	36,098

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Revisiones Tributarias

En mayo de 2017 mediante Orden de Determinación No. DZ8-ASOORIC17-00000015, el Servicio de Rentas Internas notificó a la Compañía el inicio del proceso de auditoría tributaria sobre la declaración de impuesto a la renta del año 2014. Mediante Acta Borrador de Determinación No. DZ8-ASOADBC18-00000017 con fecha marzo 2018, la Administración Tributaria en ejercicio de su facultad determinadora, y con base a la revisión de la documentación e información contable presentada por la Compañía y de terceros; establece una diferencia de impuesto a la renta por la suma de US\$12,262, monto que no incluye intereses ni recargos.

Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre de 2017 (Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- La tasa corporativa de impuesto a la renta se incrementa del 22% al 25%. En el caso de sociedades cuyos accionistas sean residentes en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta igual o superior al 50%, la tarifa de impuesto a la renta se incrementa del 25% al 28%. Así también la tarifa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas en la Compañía a través de aumentos del capital acciones, beneficio que es aplicable únicamente a los exportadores habituales y a las sociedades mencionadas en la Ley.
- Se establecen que son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no.
- Se excluye para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta los sueldos y salarios, beneficios sociales (décimo tercera y cuarta remuneración; y, los aportes patronales al IESS). Este beneficio es aplicable a partir del anticipo del año 2018.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, presentadas por los años 2015 al 2017 y las declaraciones del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2014 al 2017 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(13) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase la nota 17.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario garantizado	US\$	<u>22,649</u>	<u>258,907</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario garantizado		<u>-</u>	<u>22,649</u>
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	<u><u>22,649</u></u>	<u><u>281,556</u></u>

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Todos los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son como sigue:

	Año de vencimiento	Tasa anual de interés	2017		2016	
			Valor nominal	Importe en libros	Valor nominal	Importe en libros
Préstamo bancario garantizado a largo plazo y tasa de interés variable	2018	TAR * 1.2	US\$ <u>22,649</u>	<u>22,649</u>	<u>281,556</u>	<u>281,556</u>

Los préstamos bancarios están garantizados con la firma de uno de los accionistas.

(14) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se detallan como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar comerciales:				
Proveedores locales		US\$	4,509,503	4,487,944
Proveedores - compañías relacionadas	19		<u>35,226</u>	<u>53,666</u>
		US\$	<u><u>4,544,729</u></u>	<u><u>4,541,610</u></u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:				
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		US\$	129,305	152,223
Dividendos por pagar	19		1,115,120	1,033,214
Préstamos a relacionadas	19		317,445	-
Beneficios a empleados	15		391,990	650,092
Otras			<u>132,879</u>	<u>82,280</u>
		US\$	<u><u>2,086,739</u></u>	<u><u>1,917,809</u></u>
Otras cuentas por pagar no corrientes:				
Garantías retenidas a proveedores		US\$	1,706,530	1,552,015
Anticipos recibidos de clientes			<u>1,445,563</u>	<u>7,715,700</u>
		US\$	<u><u>3,152,093</u></u>	<u><u>9,267,715</u></u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En saldo de anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2017 incluye los siguientes anticipos: Edificio Buena Vista Plaza (ingeniería) por US\$248,235; Edificio Arcos plaza 2 por US\$223,719; Edificio Buena Vista Plaza por US\$188,724; Urbanización Buena Vista Plaza por US\$183,627; Torre Médica Xima por US\$161,680, entre los principales (Edificio Spazio por US\$1,151,633; Centro Comercial Alhambra por US\$1,557,060; Tecnova Bloque 2 por US\$1,127,926; Edificio Buena Vista Plaza por US\$760,168; Remodelación de Almacénes Juan Eljuri por US\$708,633; Edificio Samborondón Plaza por US\$611,899; Edificio Buena Vista Plaza (ingeniería) por US\$507,627, entre los principales, en el 2016). La Compañía amortiza el porcentaje de anticipo recibido de sus clientes de acuerdo con los rubros ejecutados en las planillas emitidas por avance de obra.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 17.

(15) Beneficios a los Empleados

El detalle de beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contribuciones de seguridad social	US\$	79,683	157,523
Beneficios sociales (principalmente legales)		131,393	372,937
Participación de los trabajadores en las utilidades		180,914	119,632
Reserva para pensiones de jubilación patronal		912,155	983,687
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>276,643</u>	<u>335,077</u>
	US\$	<u>1,580,788</u>	<u>1,968,856</u>
Pasivos corrientes	US\$	391,990	650,092
Pasivos no corrientes		<u>1,188,798</u>	<u>1,318,764</u>
	US\$	<u>1,580,788</u>	<u>1,968,856</u>

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$180,914, en el 2017 (US\$119,632, en el 2016). El gasto es reconocido en las siguientes partidas del estado de resultados:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de las ventas	US\$	175,485	116,042
Gastos de administración y generales		<u>5,429</u>	<u>3,590</u>
	US\$	<u>180,914</u>	<u>119,632</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2016	US\$	565,382	225,483	790,865
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		1,503	33,943	35,446
Costo financiero		33,044	13,757	46,801
		<u>34,547</u>	<u>47,700</u>	<u>82,247</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		387,900	61,894	449,794
Otros:				
Beneficios pagados		(4,142)	-	(4,142)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016		983,687	335,077	1,318,764
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		121,105	40,210	161,315
Costo financiero		40,725	13,872	54,597
		<u>161,830</u>	<u>54,082</u>	<u>215,912</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
(Ganancia) actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		(227,899)	(112,516)	(340,415)
Otros:				
Beneficios pagados		(5,463)	-	(5,463)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>912,155</u>	<u>276,643</u>	<u>1,188,798</u>

Según se indica en el Código del Trabajo Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que al término de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo del Ecuador, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo con los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Trabajadores jubilados	US\$	68,739	45,850
Trabajadores activos con derecho adquirido a jubilación vitalicia (con 25 años o más de servicio)		404,724	393,582
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio		353,633	398,259
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio		85,059	145,996
	US\$	<u>912,155</u>	<u>983,687</u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación (promedio)	13%	11.8%
Vida laboral promedio remanente	5.64	5.71
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

		<u>31 de diciembre de 2017</u>	
		<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$	(14,491)	(2,862)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%		15,662	3,066
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%		15,823	3,203
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%		<u>(14,767)</u>	<u>(3,023)</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de las ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se resumen a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	US\$	3,680,535	7,168,152
Beneficios sociales		1,514,292	2,494,345
Participación de trabajadores en las utilidades		180,914	119,632
Jubilación patronal y desahucio		<u>215,912</u>	<u>82,247</u>
	US\$	<u>5,591,653</u>	<u>9,864,376</u>

(16) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>268,000</u>	<u>268,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(Continúa)

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas o aumentar el capital acciones en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3(f)).

(17) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, de activos financieros, de cuentas por cobrar comerciales corrientes y no corrientes y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$ 5,806,051	6,193,022
Activos financieros	7	881,907	897,497
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8	921,999	4,213,654
Otras cuentas por cobrar	8	<u>3,185,047</u>	<u>3,900,240</u>
		US\$ <u>10,795,004</u>	<u>15,204,413</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales – Corrientes y no Corrientes

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza la solvencia del cliente prospectivo, previa a la aceptación de un proyecto. La evaluación de la Compañía incluye la revisión del historial del cliente, referencias bancarias y la entrega de anticipos previo al inicio de la obra.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Debido al perfil de clientes que mantiene la Compañía, constituido en su mayoría por inversionistas corporativos e institucionales, la estimación se determina en base a una evaluación específica de los clientes con relación al proyecto ejecutado.

En el rubro de ingresos de actividades ordinarias, cinco clientes principales registran el 68% de los ingresos de la Compañía. Estos clientes principales registran US\$543,757 que representa el 10% del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2017 que representa el 2% de los ingresos, (cinco clientes principales registran el 72% de los ingresos de actividades ordinarias, estos clientes principales registran un saldo de US\$2,733,879 en cuentas por cobrar comerciales que representa el 7% de los ingresos, en el 2016).

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales corrientes y no corrientes a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

	2017		2016	
	Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$ 708,955	-	3,478,434	-
Vencidas de 1 a 30 días	43,180	-	290,094	-
Vencidas de 31 a 90 días	38,710	-	113,689	-
Vencidas de 91 a 180 días	59,476	-	15,369	-
Vencidas de 181 a 360 días	59,507	-	318,188	(2,120)
Vencidas más de 360 días	71,472	(59,301)	57,181	(57,181)
US\$	<u>981,300</u>	<u>(59,301)</u>	<u>4,272,955</u>	<u>(59,301)</u>

La Administración de la Compañía considera que las cuentas vencidas son totalmente recuperables, por consiguiente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha registrado con cargo a resultados alguna estimación para deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito en otras cuentas por cobrar lo constituyen los saldos por reembolso de gastos, fondo de garantía retenido, anticipos a proveedores y compañías relacionadas, entre otros que reportan US\$2,675,155 al 31 de diciembre de 2017 (US\$3,505,922, al 31 de diciembre de 2016); los mismos que no se encuentran en mora.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros por US\$5,806,051 y US\$881,907 al 31 de diciembre de 2017, respectivamente, (efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros por US\$6,193,022 y US\$897,497, respectivamente, al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y los activos financieros son mantenidos principalmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas entre el rango AAA- y AAA, según las agencias Pacific Credit Rating, Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana y Bank Watch Ratings.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los costos de sus proyectos en ejecución; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2017					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	22,649	22,823	22,823	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales		4,544,729	4,544,729	4,544,729	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		2,086,739	2,086,739	389,957	126,823	-	1,569,959
Otras cuentas por pagar no corrientes		3,152,093	3,152,093	-	-	-	3,152,093
	US\$	<u>9,806,210</u>	<u>9,806,384</u>	<u>4,957,509</u>	<u>126,823</u>	<u>-</u>	<u>4,722,052</u>

		31 de diciembre de 2016					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	281,556	296,701	68,470	68,470	136,940	22,821
Cuentas por pagar comerciales		4,541,610	4,541,610	4,541,610	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		1,917,809	1,917,809	152,224	83,761	648,610	1,033,214
Otras cuentas por pagar no corrientes		9,267,715	9,267,715	-	-	-	9,267,715
	US\$	<u>16,008,690</u>	<u>16,023,835</u>	<u>4,762,304</u>	<u>152,231</u>	<u>785,550</u>	<u>10,323,750</u>

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el total de préstamos y obligaciones financieras son a tasa de interés variable.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación de más/menos 100 puntos básicos en la tasa de interés al final del período que se informa habría (disminuido) incrementado la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$177 (US\$2,196, en el 2016). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(18) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total pasivos	US\$	11,031,106	17,365,683
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(5,806,051)</u>	<u>(6,193,022)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>5,225,055</u>	<u>11,172,661</u>
Total patrimonio	US\$	<u>3,304,663</u>	<u>2,524,524</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>1.58</u>	<u>4.43</u>

(19) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alquiler de maquinarias y equipos	US\$	342,661	384,782
Servicios recibidos		35,505	56,136
Alquiler de bodegas		121,652	70,615
Compra de propiedad, maquinarias y equipos		63,200	-
Reembolso de gastos		<u>4,866</u>	<u>1,173</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía alquila maquinarias, equipos y bodegas a Inmobiliaria Alrafa C. A. y recibe servicios de fotocopiado de Inmobiliaria Maria Lucía C. A. Marlucia.

En el 2017, Inmobiliaria Maria Lucía C. A. Marlucia mediante escritura pública vendió a la Compañía un inmueble correspondiente a dos departamentos del Condominio Scorpio por US\$63,200, que al 31 de diciembre de 2017 están pendiente de pago y forman parte de las otras cuentas por pagar-préstamos.

En mayo de 2017, la Compañía recibió de Inmobiliaria Faroqui S. A. un préstamo por US\$246,913, el cual no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses, el cual al 31 de diciembre de 2017 forma parte de las otras cuentas por pagar – préstamos.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos:			
Otras cuentas por cobrar	US\$	<u>1,333</u>	<u>18,131</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales	US\$	35,226	53,666
Dividendos por pagar		1,115,120	1,033,214
Otras cuentas por pagar - préstamos		<u>317,445</u>	<u>-</u>

Transacciones con Personal Clave de la Gerencia

Durante los años 2017 y 2016, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	US\$	353,245	339,628
Beneficios a corto plazo		74,580	72,574
Beneficios a largo plazo		<u>-</u>	<u>180,819</u>

(20) Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contratos de precio fijo	US\$	26,217,903	37,908,908
Honorarios por administración		<u>1,456,908</u>	<u>1,894,543</u>
	US\$	<u>27,674,811</u>	<u>39,803,451</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Costos y Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Notas		2017	2016
Gasto por depreciación	11	US\$	251,337	237,137
Gasto de personal	15		5,591,653	9,864,376
Materiales e insumos de construcción			7,751,946	11,245,451
Servicios contratados con terceros			11,995,236	16,590,674
Gasto por seguros			300,824	356,793
Gasto por servicios públicos			84,689	112,037
Gasto por honorarios profesionales			70,996	146,816
Gasto por impuestos y contribuciones			97,175	84,455
Gasto por alquiler			133,188	152,139
Gasto por transporte			182,220	276,337
Gasto por viajes			31,672	33,107
Otros			133,450	54,920
		US\$	<u>26,624,386</u>	<u>39,154,242</u>

El gasto por servicios contratados con terceros corresponde principalmente a contratos celebrados con proveedores de servicios para la instalación eléctrica, sanitaria, perfilerías estructurales entre otros servicios, los que incluyen materiales y mano de obra.

(22) Otros Ingresos

El detalle de otros ingresos que se muestran en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Utilidad en venta de maquinarias y equipos	US\$	36,000	136,544
Otros		<u>128,933</u>	<u>93,292</u>
	US\$	<u>164,933</u>	<u>229,836</u>

(23) Ingresos Financieros

El detalle de ingresos financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Dividendos recibidos	US\$	12,915	16,419
Intereses ganados		<u>79,936</u>	<u>118,632</u>
	US\$	<u>92,851</u>	<u>135,051</u>

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(24) Contratos de Construcción RelevantesBloques Tecnova

En enero de 2016, la Compañía suscribió con Tecnova S.A. (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la remodelación y ampliación de la planta Tecnova S. A. (Etapa 1), que comprende principalmente los bloques 0 y 1, incluida las gestiones y obtención de permisos de habilitación. La obra se realizará con sujeción a su oferta, planos, especificaciones técnicas generales y particulares de la obra, anexos e instrucciones del Contratante. El plazo de ejecución de la obra es de cuatro meses contados a partir de la entrega del anticipo, sin embargo se estima que el proyecto se extienda hasta mayo del 2017. El precio total del Proyecto es de US\$1,859,730 más IVA y se recibió un anticipo del 35% del valor del contrato, el valor restante se cancelará mediante presentación de planillas mensuales, debidamente aprobadas por fiscalización. Por cada día de retraso en la terminación de la obra no justificada ante la Contratante y/o la fiscalización se cobrará uno por mil del monto total del contrato. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 diciembre de 2017 fue de US\$2,457,696 (US\$2,233,030, en el año 2016) y difiere del monto previamente acordado debido a trabajos adicionales acordados con el cliente. El proyecto culminó en el año 2017 (el porcentaje de avance del proyecto a diciembre de 2016 fue de 90%).

Edificio Spazio

En enero de 2015, la Compañía suscribió con el Fideicomiso “SPAZIO” (“el Contratante”) un contrato de precio fijo para la construcción integral (cimentación, estructura, obra gris, albañilería, acabados, ingenierías y otros) del edificio Spazio (“el Proyecto”) ubicado en el sector de Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil. La construcción se efectuará de acuerdo con los planos, especificaciones técnicas, memorias y diseños que forman parte del Proyecto, e incluye el suministro de todos los equipos, piezas, accesorios, materiales, mano de obra, entre otros, hasta que el Proyecto esté completamente terminado y en funcionamiento. El plazo de ejecución original fue de 22 meses desde la firma del contrato, sin embargo en junio 2016 el plazo se modifica mediante adendum, en el que las partes acordaron que se concluirá el 28 de abril del 2017. Contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución; en caso de que se verifique atraso, el Contratante tendrá la facultad de multar con el 10% del valor facturado del período en que debió cumplirse con el hito. El precio total del Proyecto es de US\$15,853,700 más IVA y se recibió un anticipo de US\$4,699,044. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato, buena ejecución de la obra y responsabilidad civil para cubrir eventuales daños a terceros por US\$250,000. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 de diciembre de 2017 son de US\$14,823,725 (US\$2,808,986, en el año 2017, US\$7,903,977, en el año 2016 y US\$4,110,762, en el año 2015). El 24 de noviembre de 2017 se firma el Acta de Recepción Definitiva (el porcentaje de avance del proyecto a diciembre de 2016 fue de 76%).

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Remodelación Edificio Juan Eljuri

En agosto de 2015, la Compañía suscribió con Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda. (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la remodelación de un edificio (“el Proyecto”) ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena, Km. 2 ½ de la vía a Daule, con un área aproximadamente de 10,000 mt². La remodelación se efectuará de acuerdo con los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios, eléctricos y especificaciones técnicas que se anexan en el contrato. El plazo estimado de ejecución inicialmente pactado fue de 10 meses calendarios desde la firma del contrato, sin embargo se estima que se extienda hasta noviembre del 2017; adicionalmente el proyecto contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del Proyecto es de US\$4,000,615 más IVA y se recibió un anticipo de US\$1,200,184. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato, y un seguro contra accidentes de obreros, adicional al que tienen los trabajadores por estar afiliados en el IESS. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 de diciembre de 2017 son de US\$4,321,690 (US\$2,645,313, en el año 2017, US\$1,279,302, en el año 2016 y US\$397,075, en el año 2015) y difiere del monto previamente acordado debido a trabajos adicionales acordados con el cliente. El porcentaje de avance del proyecto a diciembre de 2017 fue de 81% (33%, en el año 2016).

Centro Comercial Alhambra

En septiembre de 2015, la Compañía suscribió con la Almacenes Juan Eljuri Cía Ltda. (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la construcción del Centro Comercial Alhambra (“el Proyecto”) ubicado en el Km. 2 de la vía a Samborondón, sector Tornero, con un área aproximadamente de 5,437 mt². La construcción se efectuará de acuerdo con los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, telefónicos, sanitarios, especificaciones técnicas. El plazo de ejecución es de 16 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del Proyecto es de US\$15,898,459 más IVA y se entregará un anticipo de US\$3,000,000. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato, y un seguro contra accidentes de obreros, adicional al que tienen los trabajadores por estar afiliados en el IESS. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 de diciembre de 2017 son de US\$14,040,476 (US\$6,536,887, en el año 2017, US\$6,520,332, en el año 2016 y US\$983,257, en el año 2015). El porcentaje de avance del proyecto a diciembre de 2017 fue de 75% (49%, en el año 2016).

Edificio Los Arcos Plaza

En septiembre de 2015, la Compañía suscribió con el Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la construcción del Edificio Los Arcos Plaza (“el Proyecto”) ubicado en la parroquia Satelital La Puntilla del cantón Samborondón, con un área aproximadamente de 3,028.10 m². La construcción se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas, planos de áreas, mediciones y demás documentos técnicos previamente aprobados. El plazo de ejecución es de 17 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

su ejecución. El precio total del Proyecto es de US\$12,966,332 más IVA y se recibió un anticipo de US\$1,398,057. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato y buena calidad de la obra. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 de diciembre de 2017 son de US\$7,669,920 (US\$1,759,321, en el año 2017, US\$5,589,538, en el año 2016, US\$321,061). El porcentaje de avance del proyecto a diciembre de 2016 fue de 85% (70%, en el año 2016).

Urbanización La Moraleja

En agosto de 2017, la Compañía suscribió con Granrio Sociedad Anónima Civil (“el Contratante”) y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (“Gerente de Proyecto”), un contrato de precio unitario fijo para la construcción de obra civil, construcción de vías, garita de ingreso, cerramiento, áreas verdes, oficinas administrativas, planta de tratamiento y acabados, todo lo que indica en los planos correspondientes a la Urbanización “La Moraleja” (“el Proyecto”) ubicada en la parroquia Satelital La Puntilla del cantón Samborondón. La construcción se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas, planos de áreas, mediciones y demás documentos técnicos previamente aprobados. El plazo de ejecución es de 4 meses contados a partir de la fecha de obtención del permiso de construcción, la Gerencia de Proyecto juzgará la calidad de los materiales, la exactitud de los trabajos relacionados con las especificaciones técnicas y tendrá la obligación de dejar constancia en el libro de obra, en el caso de incumplimientos. El precio total del Proyecto es de US\$1,895,816.63 más IVA. El contratante se compromete a pagar al Constructor el precio total del Proyecto, una vez que el primer edificio en la Urbanización “La Moraleja” arranque su construcción; si dicha construcción iniciare luego de ocho meses posterior a la entrega recepción definitiva del Proyecto, se pagará la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador sobre el monto total de la obra. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: fiel cumplimiento del contrato, buena calidad de la obra y póliza de responsabilidad civil. No hay costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato acumulados al 31 de diciembre de 2017.

(25) Contingencias

La Compañía se encuentra defendiéndose de una demanda planteada en su contra por un ex trabajador quien reclama principalmente reliquidación de beneficios sociales por US\$9,932, de la cual se convocó a las partes a audiencia única para el 8 de junio de 2017. A criterio de la Administración y en opinión de su asesor legal, la demanda será resuelta en condiciones favorables para la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ninguna provisión para el pasivo adicional, de haber alguno, que podría resultar de la resolución final de estos procesos.

(26) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 13 de abril de 2018, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado de situación financiera pero antes del 13 de abril de 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.