

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

XOTERRENOS S.A.

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR





EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de XOTERRENOS S.A.

Opinión

He auditado los adjuntos estados financieros de XOTERRENOS S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión los adjuntos estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de XOTERRENOS S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy auditor independiente de XOTERRENOS S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración de Contabilidad para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



EUGENIO RODRÍGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Como se explica en la nota 8 a los estados financieros adjuntos, la compañía contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), con quien trabajo en conjunto la fase final del trabajo de análisis e identificación de partidas y transacciones y finalmente al 31 de diciembre del 2017, la conciliación y cuadratura de los saldos de las Cuentas por cobrar y de las Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas y de esta forma regularizó las salvedades en la opinión de auditoría del ejercicio económico anterior.- La firma Hansen Holm emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018. El mismo que fue revisado por el suscrito.- El informe describe los saldos al inicio del trabajo y al final, una vez que la compañía contabilizó los ajustes propuestos en base a la NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores, con efectos al 31 de diciembre del 2017. El referido informe de Hansen Holm fue aprobado por la Gerencia y la Junta General de Accionistas de la compañía el 10 de abril del 2018

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

- Identifiqué y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalúe si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúe la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2017, fue contratada el 18 de noviembre del 2017.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron en forma definitiva por la administración el 24 de abril del 2018.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores
El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2017, de XOTERRENOS S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución No NAC-DCERCGC1500003218 y sus reformas, Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015.

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.
Registro No. 200 RNAE
Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, Julio 6 de 2018

XOTERRENOS S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

ACTIVOS	Al 31 de Diciembre 2017	Al 31 de Diciembre 2016
ACTIVOS CORRIENTES		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 7	3,165
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 8	1,324,035
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	NOTA 9	0
CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA		3,514
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,195,337	1,330,714
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES	20,487	19,929
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 8	197,375
ANTICIPOS DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 11	382,267
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	NOTA 12	17,854
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		4,448
TOTAL PASIVOS	622,431	746,330
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
CAPITAL SOCIAL	NOTA 13	800
APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 14	25,760
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 15	504,474
RESULTADOS ACUMULADOS		53,350
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11,478)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	572,906	584,384
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,195,337	1,330,714

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. JOSÉ MACCHIAVELLO A.
Representante Legal

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

XOTERRENO S.A
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

2017	2016
26.715	300.000
9	300.000
26.715	300.009
(21.612)	(214.975)
5.103	85.034
8.437	19.705
26	50
8.463	19.755
(3.360)	65.279
NOTA 16	
(8.118)	(33.457)
NOTA 12	
(11.478)	31.822
0	0
(11.478)	31.822
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
RESULTADO DEL EJERCICIO	
IMPUESTO A LA RENTA	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	
GASTOS FINANCIEROS	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	
MARGEN BRUTO	
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	
TOTAL INGRESOS	
OTROS INGRESOS	
INGRESOS POR VENTAS	
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS	

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. JOSE MACCHIAVELLO A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
SALDOS AL 31-12-2016	800	25.760	504.474	21.528	31.822	584.384
TRANSFERENCIA UTILIDAD DEL 2016				31.822	(31.822)	0
PERDIDA DEL EJERCICIO 2017					(11.478)	(11.478)
SALDOS AL 31-12-2017	800	25.760	504.474	53.350	(11.478)	572.906

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. JOSÉ MACCHIAVELLO A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	26.715
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y OTROS	(486.123)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(15.559)
GASTOS FINANCIEROS	(26)
ANTICIPO DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES NETO DE LOS	(128.630)
COSTOS DE OBRAS EN PROCESO	(603.623)
EFFECTIVO NETO(UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	127.809
FLUJO DE EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE INVERSION.	0
FLUJO DE EFECTIVO PROVISTO(UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
INCREMENTO (DISMINUCION) EN COMPANIAS RELACIONADAS NETO	602.515
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO	(247.558)
DISMINUCIÓN NETO DURANTE EL AÑO	(119.749)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	122.914
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO (NOTA 7)	<u>3.165</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. JOSÉ MACCHIAVELLO A.
Representante Legal

ING. COM. PH. ARCE ORTIZ PINELA
Contador RUC # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	2017	2016
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTOS	(3.360)	65.279

AJUSTES- POR PARTIDAS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO Y PROVISIONES

PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	(8.118)	25.295
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	(11.478)	90.574

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN ANTICIPOS DE PROVEEDORES	0	2.000
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN COSTO DE OBRAS	0	215.976
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(457.871)	(238)
DISMINUCION EN CUENTAS POR PAGAR- PROVEEDORES	558	(23.779)
INCREMENTO (DISMINUCION) DE IMPUESTO A LA RENTA	(7.441)	(33.566)
DISMINUCION DE ANTICIPO DE CLIENTE	(128.630)	(111.312)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1.239	0
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	0	(11.846)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(592.145)	(603.623)
37.235	127.809

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. JOSE MACCHIAVELLO A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

XOTERRENOS S.A., se constituyó el 12 de Enero de 1987 en el cantón Salinas República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es la compra, venta de bienes raíces, la promoción y venta de propiedades horizontales y urbanizaciones. También podrá dedicarse a la compraventa de títulos valores, bonos, cedulas, certificados financieros sin que esto implique intermediación financiera ni compra de cartera bajo alguna modalidad. XOTERRENOS S.A., es una compañía que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador le asignó el Expediente: 44382. El Domicilio de XOTERRENOS S.A., es la ciudad de Guayaquil, Avda. Francisco de Orellana y Alberto Borges No 407 piso 7 (Edificio Centrium). El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990857180001.

La información contenida en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 24 de abril del 2018. Los mismos que están expresados en Dolares Americanos, por cuanto el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de XOTERRENOS S. A. por el ejercicio económico 2017 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado del ejercicio y otro resultado integral, Estado de cambios en el patrimonio y Estados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al cierre del ejercicio

2.1.1 Efectivo y equivalentes al efectivo - El efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas a entera disposición de la compañía, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen. Incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Deterioro del valor de los activos. - Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, de haber alguna.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se manifiesta como un aumento en la revaluación.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.1.3 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

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

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto la compañía no tiene empleados.

2.4 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad. Se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente-promotente comprador y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en proceso en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen ingresos de los promitentes compradores. - Esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas e inscriben en el registrador de la propiedad. - Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurran en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas.

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2017.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas cuentas.

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.7.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

Obligaciones bancarias.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran sucesivamente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordado.

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

3 NUEVAS NORMAS Y REVISADAS NIF EMITIDAS POR IASB AÚN NO EFECTIVAS

NIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inician en o después de
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIF 2	Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 41	Transferencias a propiedades, planta y equipos las plantas productoras (NIC 41).	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Modificaciones a la NIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIF	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos Modificaciones a la NIC 28	Enero 1, 2018
CINIF 22	Transacciones en moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Enero 1, 2018
CINIF 23 - Mejoras a la NIC 12	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIF	Emendas y Mejoras a la NIF 3, NIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIF 9 Instrumentos financieros

La NIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIF 9, se reconocen posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, la administración de la compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Las letras de cambio y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado, son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, estos títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados.
- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable: estas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificadas posteriormente al resultado del periodo bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual.
- La variación en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito se reconocerá en otro resultado integral con el resto de cambios del valor razonable reconocidos en el resultado del periodo. Esto es diferente del tratamiento contable actual en razón de que la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero se reconoce en el resultado del periodo. Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualizadas adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con NIFF 9, Cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIFF 9.

La compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIFF 9. En cuanto a los títulos cotizados en mercado de valores, letras de cambio y obligaciones, la administración considera que tienen bajo riesgo de crédito dado su alta calificación crediticia externa y, por tanto, espera reconocer pérdidas de crédito esperadas para 12 meses para estos activos. En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, ni para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017.

En general, la administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIFF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y es posible que se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos en función de las medidas económicas y sociales que tome el nuevo gobierno del Ecuador para reactivar la economía del país

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.- El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros por cuanto no se tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración del grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatorias. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12, que es obligatoriamente efectiva para el Grupo en el año actual.

Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

CINIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración del grupo anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que se debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios preparados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos:

Años	% anual
2014	3.70
2015	3.38
2016	1.12
2017	(0.20)

6. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

El edificio Marenostrum, está ubicado en Salinas, provincia de Santa Elena sobre el la MZ 34-74 lote 5B, en el sector Chipipe.- El edificio está compuesto por planta baja y ocho pisos altos.- Un departamento en la planta baja y dos departamentos en cada una de las plantas altas, en total 17 departamentos destinados a bodegas.- Además cuenta con 34 estacionamientos y 17 bodegas. El área promedio del terreno es 1.515,36 m². - Área de construcción total aproximado de 6.000 m².

El edificio se empezó a construir a partir de noviembre del 2013 luego de obtener el respectivo permiso de construcción de la municipalidad de salinas del 21 de octubre del 2013, y se terminó la construcción en abril del 2015 una vez firmada el acta de entrega-recepción con la compañía constructora Etimar.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el efectivo y equivalente de efectivo, estaba constituido por dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores depositado en bancos, en las siguientes instituciones financieras:

BANCOS		
BOLIVARIANO CTA CTE # 527966-3	1.056	31/12/2017
BOLIVARIANO CTA AHORROS 278056-8	1.001	31/12/2017
	<u>2.057</u>	
	2.157	31/12/2016
	<u>1.008</u>	
	<u>3.165</u>	

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar a partes relacionadas consistían en:

Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas -		Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas -	
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
COMERCIALES			
ETINAR S.A	66.366	658.506	
DENAPOR S.A	410.123	410.123	
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	100.000	100.000	
VIGERANO S.A	155.406	155.406	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	731.895	1.324.035	
Cuentas por pagar a Compañías Relacionadas -			
COMERCIALES			
ETINAR S.A	375	0	
MEGATRADING S.A	2.000	2.000	
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A	150.000	150.000	
BONANOVA S.A	45.000	35.000	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	197.375	187.000	

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en XOTERRENO S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.

(u) **Cuentas por cobrar US\$ 731.895 y Cuentas por pagar US\$ 197.375 a compañías relacionadas comerciales y otras.**

Al 31 de diciembre del 2017 los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas estaban analizados y conciliados, la compañía había concluido con las cuadraturas de los saldos recíprocos de las respectivas compañías relacionadas. - Para el efecto la compañía contrató y trabajó en conjunto con la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), quien emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018. El Informe emitido por HH describe los saldos al inicio del trabajo y al final una vez que la compañía contabilizó los ajustes y reclasificaciones propuestos. - Así mismo describe el proceso y los ajustes contables por las regularizaciones y reclasificaciones de las referidas cuentas entre partes relacionadas, ajustes que resultaron necesarios al 31 de diciembre del 2017. La compañía registró a la citada fecha un ajuste por US\$ 476.639.62 ajustes que afectaron saldos de las cuentas por pagar y por cobrar entre las compañías y partes relacionadas, ajustes contables revisados y aprobados por la Gerencia y por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2018.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, las Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas corresponden a valores pendientes y de naturaleza corriente, los mismos que no generan intereses. Estos valores previo análisis empezaron a liquidarse en febrero del 2018.

OTRAS CUENTAS POR COBRAR		31/12/2017	31/12/2016
JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA		439,109	0
OTRAS		19,000	0
		<u>458,109</u>	<u>0</u>

10. ADMINISTRACION DE RIESGOS**Factores de Riesgos Financieros**

La Administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.- La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.

a. Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, administra y comercializa se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de la Gerencia de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se incluye un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

b. Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c. Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de los promitentes compradores. Una vez que se logra el punto de equilibrio, el esfuerzo está en conseguir sostenida Coordinación de plazos, y condiciones financieras de los "contratos de promesas de compraventa" y los planes de construcción de las unidades habitacionales.

d. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son: (a) salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, (b) beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía.

11. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de departamentos en edificio MARENOSTRUM. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo los respectivos departamentos, hasta que se complete el valor de la cuota inicial o entrada para la futura compra-venta, según los respectivos contratos.- Se formaliza y liquida la compra-venta una vez que, el departamento este totalmente terminado y los promitentes compradores cumplan también con los respectivos contratos y obtengan créditos hipotecarios con las instituciones financieras y adquirieran la transferencia de dominio a favor de ellos, mediante la formulación de escritura pública firmada por la compañía propietaria del proyecto.

	2016	RECLASIFICACIONES	DE INGRESOS	2017
CLIENTES MARENOSTRUM	505,797	(101,918)	(21,612)	382,267
ALICUOTAS ADMINISTRACION	5,100	(5,100)	0	0
MARENOSTRUM	510,897	(107,018)	(21,612)	382,267
Total general				

12. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2017 ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n

- (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2015 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LORTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleadas, créditos incoables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. La compañía observó todos estos cambios para la elaboración de la conciliación tributaria.

Durante el 2017 fueron promulgadas varias leyes que contienen efectos tributarios tale como:

Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017, Ley Orgánica de la dolarización y modernización de la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018).

A continuación resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

- **Decreto Ejecutivo 210:** beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).
- **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:**
 - Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos, producción; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento e información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.
 - Anticipo de Impuesto a la Renta:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del ATR cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
 - ISD:** devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como CT.
 - **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
 - **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por entidades del SFN.

- Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU), el excedente será entregado al Instituto Fecuatoriano de Seguridad Social;
- Ingreso Exento por rendimientos financieros en depósitos a plazo fijo con plazo de 360 días o más pagado a sociedades a partir de enero 1 del 2016 y que permaneciere en posesión del tenedor por lo menos 360 días de manera continua;
- Gastos no deducibles: a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad Ciudadana, toda vez que éstas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria). b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan sido sometidos a retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa 22%;
- Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

Conciliación para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2017 y 2016:

2017	2016
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(3.360)
MAS	
GASTOS NO DEDUCIBLES	3.206
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	(154)
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	(34)
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2017	8.118
(A)	(34)
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE (A Y B))	8.118
MAS: SALDO DE IMPUESTO A LA RENTA 2016	25.295
MENOS: PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA 2016	(14.210)
MENOS: CUOTAS DE IMPUESTO A LA RENTA 2017 SEGUN CONVENIO	(1.349)
Nº 109012017RCBR209425	(8.162)
SALDO POR PAGAR (A FAVOR) IMPUESTO A LA RENTA	25.295

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2017 el Capital Social de La Compañía era, una inversión nacional de US \$ 800 correspondientes a 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

Identificación	Nombre	Capital
0991097775001	PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A	680.00
0908869910	JOUVIN AROSEMENA GUILLERMO ANDRES	120.00
		800.00

14. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Durante el año 2012 los anteriores accionistas realizaron según el balance general al 31 de diciembre del 2012 un aporte para futuro aumento de capital por US\$25.760,24. Los actuales accionistas toman el control de la compañía a partir del año 2013, adquieren una compañía prácticamente inactiva sin contar con evidencia ni documentación de soporte del aporte de los US\$25.760,24 por lo expuesto este valor debería regularizarse, asunto que será tratado por la Junta General de Accionistas.

15. RESERVA DE CAPITAL.

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta Reserva de Capital esta conformada por un Superávit por Revaluación del Terreno por US\$504,474. (valor ajustado y presentado en esta cuenta desde el año 2014)

La compañía revalorizó durante el año 2011, en US\$ 507.752 el terreno de su propiedad donde años más tarde se construyó el Edificio Marenostrum. En los archivos de la compañía no existe la evidencia del respectivo avalúo.- Sin embargo, existe otro último avalúo del referido terreno al 6 de junio del 2014 por US\$ 631.768.20, practicado por el mismo perito independiente Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo quien esta debidamente calificado por la superintendencia de compañías valores y seguros. Por lo expuesto la administración consideró que, al 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha, la valoración del referido terreno es apropiada.

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	2017	2016
COSTO DE DEPARTAMENTOS VENDIDOS	21.612	218.985
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.643	1.146
HONORARIOS PROFESIONALES	5.794	18.559
IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS	8.437	19.705
GASTOS FINANCIEROS	26	50
	<u>8.463</u>	<u>19.755</u>

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2017, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017, cierre del ejercicio económico y la fecha de aprobación y divulgación de los estados financieros, excepto lo explicado en la anterior Nota 9 a los Estados Financieros adjuntos, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los mismos.

ING. JOSÉ MACCHIAVELLO A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador RUC # 0913044376001