

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2017	2016 (Restablecido)	1 de enero del 2016 (Restablecido)
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.4 - 7	28.812	31.191	22.608
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	8	100.127	-	
Inversiones a corto plazo	9	270.838	214.529	194.529
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.5 - 10	96.488	72.803	135.771
Activos por impuestos corrientes	5.8 - 11	68.004	74.729	60.659
Otros activos corrientes		3.901	-	
Total activos corrientes		568.170	393.251	413.567
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades, planta y equipo	5.6 - 12	12.757	129.828	138.283
Activos intangibles	13	5.162	4.213	2.937
Total activos no corrientes		17.919	134.040	141.220
TOTAL ACTIVOS		586.090	527.292	554.788

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2017	2016 (Restablecido)	1 de enero del 2016 (Restablecido)
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Deudas con vinculadas a corto plazo	14	2.835	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	23.748	27.334	30.869
Obligaciones por beneficios a empleados	16	24.117	29.420	36.947
Obligaciones beneficios definidos a corto plazo	5.7 - 17	147.548	143.474	139.249
Pasivos por impuestos corrientes	5.8 - 11	637	11.237	27.185
Total pasivos corrientes		198.886	211.465	234.250
PASIVOS NO CORRIENTES				
Pasivos financieros a corto plazo	18	80.000	-	-
Provisiones a largo plazo beneficios empleados	5.7 - 17	141.443	141.443	141.443
Total pasivos no corrientes		221.443	141.443	141.443
TOTAL PASIVOS		420.329	352.908	375.693
PATRIMONIO				
Capital	5.10 - 19	2.000	2.000	2.000
Reservas	5.10 - 19	25.799	25.799	25.799
Resultados acumulados	5.10 - 19	137.114	148.402	136.938
Resultados del ejercicio		847	1.817	14.357
TOTAL PATRIMONIO		165.761	174.384	179.094
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		586.090	527.292	554.788

Ver notas a los estados financieros



Galo Sarzosa Montes de Oca
 GERENTE GENERAL



Verónica Pasquel
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas		2017		2016 (Restablecido)
Ingresos	5.11 - 20		123.871		635.750
Costo de ventas	5.12 - 21	-	8.447	-	224.622
RESULTADO BRUTO			115.424		411.128
Gastos de administración		-	404.482	-	402.958
Otros ingresos	5.11 - 20		291.958		36
Otros gastos	5.12 - 21	-	1.476	-	567
RESULTADO OPERACIONAL			1.423		7.640
Gastos financieros	5.12 - 21	-	1.597	-	995
Ingresos financieros	5.11 - 20		1.676		10
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			1.503		6.655
Gasto por impuesto a las ganancias	5.12 - 21	-	655	-	8.472
RESULTADO NETO TOTAL			847	-	1.817

Ver notas a los estados financieros



Galo Sarzosa Montes de Oca
GERENTE GENERAL



Verónica Pasquel
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital suscrito y pagado	Reservas		Resultados acumulados		Total
			Legal	Facultativa	Por aplicación Inicial de NIIF	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2016	5.10 - 19	2.000	1.000	24.799	53.580	144.020	225.399
Efectos de la aplicación Sección 10 NIIF PYMES Resolución acta de Junta General del 25 de septiembre del 2019	4				18.559 -	79.221 -	60.662
Utilidad neta del ejercicio						14.357	14.357
Total patrimonio reestablecido 1 de enero 2016		2.000	1.000	24.799	72.139	79.156	179.094
Efectos de la aplicación Sección 10 NIIF PYMES Resolución acta de Junta General del 25 de septiembre del 2019	4				-	2.893 -	2.893
Utilidad neta del ejercicio					-	1.817 -	1.817
Saldo al 31 de diciembre del 2016		2.000	1.000	24.799	72.139	74.446	174.384
Efectos de la aplicación Sección 10 NIIF PYMES Resolución acta de Junta General del 25 de septiembre del 2019	4				-	9.470 -	9.470
Utilidad neta del ejercicio						847	847
Saldo al 31 de diciembre del 2017		2.000	1.000	24.799	72.139	65.823	165.761

Ver notas a los estados financieros


 Galo Sarzosa Montes de Oca
 GERENTE GENERAL


 Verónica Pasquel
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2017	2016 (Restablecido)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		100.186	698.719
Efectivo pagado a proveedores	-	117.553	324.486
Efectivo pagado a empleados	-	302.896	302.745
Intereses pagados		79	949
Efectivo generado por otras operaciones	-	3.030	39.057
Efectivo neto (en) actividades de operación	-	323.213	31.483
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de propiedades y equipos, netos de ventas		395.384	1.624
Adiciones de activos intangibles	-	949	1.276
Incremento (decremento) activos financieros	-	156.436	20.000
Efectivo neto de (en) actividades de inversión		237.999	22.900
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento (decremento) deudas con vinculadas a corto plazo		2.835	-
Incremento (decremento) pasivos financieros a corto plazo		80.000	-
Efectivo neto de (en) actividades de financiación		82.835	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.379	8.583
Saldo al comienzo del año		31.191	22.608
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5.4 - 7	28.812	31.191

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. 2017
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2017	2016 (Restablecido)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		1.503	6.655
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		13.644	10.080
Participación trabajadores		-	1.174
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	16.348	2.893
Otros ingresos de actividades de inversión	-	291.958	-
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución			
(Incremento) disminución deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	23.686	62.969
(Incremento) disminución activo por impuestos corrientes		6.725	14.070
(Incremento) disminución otros activos corrientes	-	3.901	
(Incremento) disminución acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	3.586	3.535
(Incremento) disminución provisión por beneficios empleados	-	1.228	4.476
(Incremento) disminución pasivos por impuestos corrientes	-	4.377	24.420
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		- 323.213	31.483

Ver notas a los estados financieros



Galo Sarzosa Montes de Oca
 GERENTE GENERAL



Verónica Pasquel
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

Notas a los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresadas en U Dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- **Nombre de la entidad.**
INMOBILIARIA CALDARIO S.A
- **RUC de la entidad.**
1790645231001
- **Domicilio de la entidad.**
AV. AMAZONAS PASAJE GUAYAS E3-131.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 17 de abril de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de Junio de 1984; *INMOBILIARIA CALDARIO* se constituye como una sociedad anónima y sus estados financieros corresponden a una compañía individual, su actividad principal constituye compra, *venta*, construcción y administración de bienes inmuebles.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas

(NIIF para PYMES) cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Quando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. **RESTABLECIMIENTO DE SALDOS INICIALES**

La Administración de la Compañía con el objeto de corregir la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016, ha restablecido:

- a) Los saldos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2015, se efectuaron los siguientes ajustes por corrección de errores contables:

	Saldo anterior 31 de diciembre del 2016	Ajuste	Saldo anterior 31 de diciembre del 2016
Propiedad, planta y equipo	204.912	- 75.084	129.828
Resultados acumulados	209.064	- 60.662	148.402

	Saldo anterior 31 de diciembre del 2017	Ajuste	Saldo anterior 31 de diciembre del 2017
Activos por impuestos corrientes	76.743	- 14.367	62.376
Propiedad, planta y equipo	95.836	- 83.078	12.757
Activos intangibles	6.190	- 1.028	5.162
Resultados acumulados	214.124	- 77.010	137.114

5. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

5.1. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

5.2. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas – En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones de las NIIF para las PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son los tipos siguientes:

- a) Tres cambios significativos
- b) Doce cambios/ aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas
- c) Sete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales
- d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición
- e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición
- f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo
- b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12
- c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/ aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239 a FC241)
- b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243)
- c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12
- b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios
- c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir
- d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017

5.3. CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período

5.4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

5.5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas:

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/ o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

5.6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades, planta y

equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem		Vida útil (en años)
Edificios	(*)	20
Maquinarias y equipos	(*)	10
Muebles y enseres	(*)	10
Equipos de computación	(*)	3
Vehículos	(*)	5

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

5.7. **PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.**

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

5.8. IMPUESTOS.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

De acuerdo a la ley orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera publicada en el Registro Oficial N° 150 - Segundo Suplemento publicada el viernes 29 de diciembre de 2017, establece una tarifa de impuesto a la renta del 25%aplicable a partir del 1 de enero de 2018, la Compañía aplicó la tasa en referencia para los cálculos de impuestos diferidos.

5.9. BAJA DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías “a valor razonable con cambios en resultados”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”, “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar)” y “activos financieros disponibles para la venta”. 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. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

- **Cuentas por cobrar comerciales 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.

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un activo financiero 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.

- **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 transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.
- **Pasivos financieros.**- los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- **Pasivos financieros medidos al costo amortizado.**- se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.
- **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.

Baja de un pasivo financiero.- la Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

5.10. **PATRIMONIO.**

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

5.11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Reconocimiento de ingresos.- se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes.- se reconoce cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes: gastos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Venta de servicios.- Se reconocen en el resultado del período en que se presta el servicio por referencia al estado de terminación del contrato

5.12. COSTOS Y GASTOS.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período en el que se conocen.

5.13. 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

5.14. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

5.15. CAMBIOS EN POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, sin embargo se realizaron ajustes por errores contables descritos en la Nota No. 4 del presente informe.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos.- el valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones, incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia a los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales, de alta calidad en la moneda en la que se pagará los beneficios.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	2017	2016
Caja	811	911
Bancos locales (1)	28.001	30.280
Efectivo y equivalentes de efectivo	28.812	31.191

(1) Corresponde al saldo conciliado disponible en cuenta corriente del Banco

Produbanco, Bolivariano y Pichincha.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO:

		2017	2016
Inversiones			
	Diners Club del Ecuador S.A. (2)	100.127	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		<u>100.127</u>	<u>-</u>

(2) Corresponde a una inversión realizada en Diners Club del Ecuador en función del siguiente detalle:

Documento	Plazo	Monto	Tasa	Vencimiento
C000016-1	60 días	\$ 30.127	2,55%	26 de enero 2018
C000017	90 días	\$ 30.000	3,50%	26 de enero 2018
C000018	120 días	\$ 40.000	4%	26 de febrero 2018
		<u>100.127</u>		

9. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Corresponde a las siguientes inversiones:

		2017	2016
Inversiones a corto plazo			
	Edificio Orellana Pasquel	2.280	2.280
	Edificio San Ignacio (3)	268.558	212.249
Inversiones a corto plazo		<u>270.838</u>	<u>214.529</u>

(3) Corresponde a una inversión realizada con la empresa Intorrescorp Saint Ignacio S.A. con fecha de vencimiento en el año 2018.

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

		2017	2016
Deudores comerciales	(4)	27.485	19.063
Cuentas por cobrar relacionados	(5)	27.918	12.093
Anticipo contratistas	(6)	37.000	35.283
Otras cuentas por cobrar		4.085	6.363
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		<u>96.488</u>	<u>72.803</u>

(4) Corresponde a las siguientes cuentas por cobrar:

Clientes:	Antigüedad	2017	2016
Intorrescorp Saint Ignacio	Mas de 360 días	11.029	19.053
Dinmoplar S.A.	Por vencer	7.143	-
Chubb Seguros Ecuador S.A.	Por vencer	9.313	
Mikkelyconstruc S.A.	Por vencer	-	10
		<u>27.485</u>	<u>19.063</u>

(5) La mayor parte de este valor corresponde a una cuenta por cobrar por la factura de honorarios profesionales emitida a la empresa Intorrescorp Saint Ignacio por el Ing. Carlos Sarzosa Salvador por un valor de US20.000

(6) Corresponde a un anticipo por honorarios de gerencia entregado al Señor Arturo Lecaro por un valor de US37.000

11. IMPUESTOS**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		2017	2016
Retenciones en la fuente	(7)	67.236	74.729
Retenciones del Impuesto al valor agregado		768	-
Activos por impuestos corrientes		<u>68.004</u>	<u>74.729</u>

- (7) **Corresponde a crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas.**

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	2017	2016
Impuesto al valor agregado ventas	-	46
Retenciones en la fuente por pagar	637	2.718
Impuesto a la Renta por pagar	-	1.595
	<hr/>	<hr/>
Pasivos por impuestos corrientes	637	4.359

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA - contable del impuesto a la renta corriente.- una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2017	2016
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.503	6.655
Gastos no deducibles	1.117	594
Utilidad gravable	2.620	7.249
Impuesto a la renta causado (1)	576	1.595
Anticipo calculado (2)	- 6.799	8.472
Impuesto a la renta cargado a resultados	- 655	8.472
Impuesto a la renta diferido	-	-
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta	- 655	8.472

- (8) **De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.**
- (9) **A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.**

- (10) Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de 6.284; consecuentemente, la Compañía registró en resultados 655 debido a que se decretó para el año 2017 una rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes cuyas ventas respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre US500.000 dólares de los Estados Unidos de América.

MOVIMIENTO DEL CRÉDITO TRIBUTARIO DE IMPUESTO A LA RENTA.- los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

		2017		2016
Saldo inicial		8.472		6.717
Provisión del período	-	655	-	8.472
Pagos efectuados	-	8.472	-	6.717
Saldo final	-	655	-	8.472

ASPECTOS TRIBUTARIOS.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50% la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se

constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

EJERCICIOS FISCALES SUJETOS A REVISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2017.

PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de

Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

El sujeto pasivo:

- Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la

- Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2017	2016
Costo	85.391	236.122
Depreciación	- 72.634	- 106.295
Propiedad, planta y equipo	<u>12.757</u>	<u>129.828</u>
<u>Clasificación:</u>	2017	2016
Terreno	-	90.000
Edificios	-	8.100
Adecuaciones	-	675
Vehiculos	8.097	14.550
Muebles y enseres	2.847	3.341
Maquinaria y equipo	1.055	10.384
Equipos de computación	758	2.777
	<u>12.757</u>	<u>129.828</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

Costo	Terrenos	Edificios	Adecuaciones	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Vehiculos	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	90.000	80.100	-	3.977	16.864	10.531	33.027	234.498
Adquisiciones	-	-	684	541	399	-	-	1.624
Saldos al 31 de diciembre del 2016	90.000	80.100	684	4.517	17.263	10.531	33.027	236.122
Adquisiciones	-	-	-	-	20.506	-	407	20.913
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas /	90.000	80.100	-	-	-	-	-	170.100
Reclasificaciones	-	-	684	-	-	860	-	1.544
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-	4.517	37.769	9.671	33.434	85.391

Concepto	Terrenos	Edificios	Adecuaciones	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Vehiculos	Total
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	72.000	-	772	6.067	5.504	11.871	96.215
Ventas / bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto depreciación	-	-	9	403,66	811,50	2.249,87	6.605	10.080
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	72.000	9	1.176	6.879	7.754	18.477	106.295
Ventas / bajas	-	72.000	9	-	-	-	-	72.009
Gasto depreciación	-	-	-	494	29.835	1.159,64	6.860	38.349
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-	1.670	36.714	8.914	25.337	72.634
Propiedad, planta y equipo	-	-	-	2.847	1.055	758	8.097	12.757

13. ACTIVOS INTANGIBLES

Un resumen de los activos intangibles es como sigue:

	2017	2016
Activos intangibles		
Licencias y software	7.050	4.213
(-) Amortización licencias	- 1.888	-
Activos intangibles	<u>5.162</u>	<u>4.213</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

Costo:	2017	2016
Saldo inicial	4.213	2.937
Compras	1.977	1.276
Reclasificaciones	860	-
Activos intangibles	7.050	4.213
Amortización:	2017	2016
Saldo inicial	-	-
Gasto amortización	-	-
Reclasificaciones	1.888	-
Activos intangibles	1.888	-

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por pagar a relacionadas, fue como sigue:

Transacciones comerciales - durante los años terminados el 31 de diciembre del

2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

Tipo de transacción	2017	2016
Sarzosa Montesdeoca Carlos Javier		
Descuentos por cobrar	8.407	-
Devolución de préstamo	957	957
Préstamos por pagar pagos	4.668	2.723
Cancelación préstamos	6.904	2.723
En relación de dependencia	54.000	54.000
Sarzosa Salvador Carlos Oswaldo		
Honorarios profesionales	20.243	-
Préstamos por pagar	10.468	10000
Cancelación préstamos	33.118	10000
En relación de dependencia	27.000	27.000
Sarzosa Montesdeoca Alejandro		
Devolución de préstamo	191	-
En relación de dependencia	68.040	68.040

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	2017	2016
Sarzosa Montesdeoca Carlos Javier		
Cuentas por cobrar	-	8.407
Préstamos por pagar	236	-
Sarzosa Salvador Carlos Oswaldo		
Cuentas por cobrar	20.800	-
Préstamos por pagar	2.408	-

Sarzosa Montesdeoca Alejandro

Préstamos por pagar	191	-
---------------------	-----	---

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2017	2016
Cuentas por pagar		
Proveedores locales	23.748	27.334
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	<u>23.748</u>	<u>27.334</u>

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los movimientos de participación trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	2017	2016
Sueldos por pagar	12.917	15.057
Décimo tercer sueldo por pagar	1.459	2.093
Décimo cuarto sueldo por pagar	1.406	1.582
Aporte patronal por pagar	2.218	2.537
Fondos de reserva por pagar	1.336	2.807
Participación trabajadores por pagar (11)	399	1.174
Aporte IESS por pagar	2.079	1.965
Préstamos quirografarios por pagar	1.881	1.709
Préstamos hipotecarios	421	421
Otros	-	74
Obligaciones por beneficios a empleados	<u>24.117</u>	<u>29.420</u>

(11) Los movimientos de participación trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	1.174	3.161
Provisión del año	398	1.174
Pagos	- 1.174	- 3.161
Saldo final	<u>398</u>	<u>1.174</u>

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Corriente	2017	2016
Jubilación patronal por pagar	97.126	93.795
Provisión desahucio por pagar	50.423	49.679
Obligaciones beneficios definidos corriente	<u>147.548</u>	<u>143.474</u>
No corriente	2017	2016
Jubilación patronal por pagar	94.675	94.675
Provisión desahucio por pagar	46.768	46.768
Obligaciones beneficios definidos no corriente	<u>141.443</u>	<u>141.443</u>
Total provisión beneficios definidos	<u>288.992</u>	<u>284.917</u>

Jubilación patronal – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano e Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

2017

Saldos al comienzo del año	188.471
Costo laboral por servicio	- 250
Costos financieros intereses	- 11
Costo financiero anterior	7.741
Reversión de reservas trabajadores salidos	- 4.150
Saldos al fin del año	<u>191.801</u>

Bonificación por desahucio. - de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el empleado, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

2017

Saldos al comienzo del año	97.118
Costo laboral por servicio	- 1.934
Costos financieros intereses	- 85
Costo financiero anterior	4.026
Reversión de reservas trabajadores salidos	- 1.264
Otros resultados integrales	- 126
Otros	- 546
Saldos al fin del año	<u>97.191</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte

que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2017
Tasa de descuento	8,34%
Tasa esperada del incremento salarial	3,97%

18. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

		2017	2016
Banco Produbanco	(12)	80.000	-
Pasivos financieros a corto plazo		80.000	-

(12) Corresponde al crédito No. CAR10100450489000 realizado el 13 de diciembre del 2017 con fecha de vencimiento 17 de noviembre del 2022 a una tasa de 11.23%

19. PATRIMONIO.

- **Capital.- al 31 de diciembre de 2017 y 2016**, el capital social es de 2.000 está constituido por 2.000 acciones de 1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- **Reserva legal.-** la Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- **Reserva facultativa.- En función de los estatutos** o por la propia voluntad de los socios se ha creado una reserva

- **Utilidades acumuladas:** Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

		2017	2016
Utilidades retenidas - distribuibles	(13)	64.975	76.263
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		72.139	72.139
Resultados acumulados		137.114	148.402

(13) En el año 2017 se reestablecieron los saldos iniciales de la Compañía detallado en la Nota No. 4 del presente informe.

(14) **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011.

20. **INGRESOS**

		2017	2016
Ingresos de actividades ordinaria			
Honorarios profesionales		111.857	409.789
Alquiler equipos		990	13.620
Arriendos ganados		5.500	18.108
Otros ingresos mano de obra		5.524	194.234
Otros ingresos			
Venta de activos	(15)	290.000	-
Otros ingresos		1.958	36
Ingresos financieros			
Intereses ganados		1.676	10
Ingresos		417.505	635.796

(15) Corresponde a la venta de la oficina 308 del Edificio del Centro Financiero, y un terreno en el sector de Cristiania.

21. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos es como sigue:

	2017	2016
Costo de Ventas	8.447	224.622
Gastos administrativos	404.482	402.958
Gastos financieros	1.597	995
Otros gastos	1.476	567
Gasto impuesto a la renta	655	8.472
Costos y gastos	416.658	637.614

Los gastos según su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Sueldos y salarios empleados	300.732	558.874
Movilización, combustibles y transporte	6.047	2.806
Hospedaje	537	-
Servicios básico	9.706	10.342
Cuotas, contribución e impuestos	14.145	12.229
Condominios	4.888	4.087
Seguros	9.998	13.601
Otros	6.247	3.992
Honorarios profesionales	23.646	12.545
Mantenimiento de propiedad, planta y equipo	3.783	4.548
Suministros y materiales	1.625	2.342
Comisión por ventas	19.665	
Depreciación activos	13.644	10.080
Servicios bancarios e interes financieros	1.597	995
Participación trabajadores	399	1.174
Costos y gastos	416.658	637.614

22. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

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