



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

	<u>Página</u>
Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados del Período y Otro Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	4
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo	5
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
1. INFORMACIÓN GENERAL.....	7
1.1 Nombre de la entidad.....	7
1.2 RUC de la entidad.....	7
1.3 Domicilio de la entidad.....	7
1.4 Forma legal de la entidad.....	7
1.5 País de incorporación.....	7
1.6 Historia, desarrollo y objeto social.....	7
1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.....	7
1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.....	8
1.9 Accionistas y propietarios.....	8
1.10 Representante Legal.....	8
1.11 Personal clave:	8
1.12 Período contable.....	8
1.13 Situación económica del país.....	9
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	9
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	9
4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
4.1 Bases de presentación.....	10
4.2 Moneda funcional y de presentación.....	10
4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	10
4.4 Efectivo y equivalente al efectivo.....	10
4.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	11
4.2 Inventarios.....	11
4.3 Gastos pagados por anticipado.....	11
4.4 Propiedad, planta y equipo.....	11
4.5 Propiedades de inversión.....	12
4.6 Cuentas por pagar proveedores.....	13
4.7 Pasivos por beneficios a los empleados.....	13
4.8 Impuestos.....	14
4.9 Patrimonio.....	15
4.10 Ingresos de actividades ordinarias.....	15
4.11 Costos y gastos.....	15



4.12 Medio ambiente.....	16
4.13 Estado de Flujo de Efectivo:.....	16
4.14 Cambios en políticas y estimaciones contables:.....	16
5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	16
6. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	18
7. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
7.1 Provisión por cuentas incobrables.....	20
7.2 Vidas útiles y valores residuales.	20
7.3 Deterioro del valor de los activos.	20
7.4 Impuestos diferidos.	20
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	21
8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	21
9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.....	21
10. INVENTARIOS.....	22
11. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	22
12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	22
13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	23
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	25
15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	25
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.	26
17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	26
18. ANTICIPOS DE CLIENTES.	26
19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	27
20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	28
21. IMPUESTOS DIFERIDOS.	31
22. CAPITAL.....	32
23. RESERVAS.....	32
24. RESULTADOS ACUMULADOS.....	32
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	32
26. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.....	33
27. GASTOS ADMINISTRATIVOS.	33
28. GASTOS FINANCIEROS.	33
29. OTROS INGRESOS.	34
30. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	34
31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	34
32. ASPECTOS TRIBUTARIOS.....	34
33. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.....	35
34. CONTINGENTES.	39
35. CONTINGENTES.	39
36. SANCIONES.	39
37. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	39
38. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	39



Abreviaturas:

NIIF: Norma Internacional de Información Financiera

NIC: Norma Internacional de Contabilidad

USD: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)

IR: Impuesto a la Renta.

IVA: Impuesto al Valor Agregado.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2017	2016
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 8	183.861,12	163.519,46
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	Nota 9	166.793,60	458.186,95
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	Nota 30	392.088,14	149.016,45
Otras cuentas por cobrar	Nota 9	271.214,11	191.264,15
(-) Provisión cuentas incobrables	Nota 9	(67.972,64)	(53.610,14)
Inventarios	Nota 10	175.336,70	269.580,23
Servicios y otros pagos anticipados	Nota 11	2.113,00	1.855,88
Activos por impuestos corrientes	Nota 12	29.005,36	67.086,12
Total Activo corriente		1.152.439,39	1.246.899,10
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	Nota 13	341.393,22	345.110,49
Propiedades de inversión	Nota 14	2.693.049,00	2.700.915,14
Activos por impuestos diferidos	Nota 21	1.354,70	-
Total Activo no corriente		3.035.796,92	3.046.025,63
TOTAL ACTIVO		4.188.236,31	4.292.924,73
<i>Suman y pasan:</i>		4.188.236,31	4.292.924,73

ESPACIO EN BLANCO

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2017	2016
<i>Suman y vienen:</i>		4.188.236,31	4.292.924,73
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	Nota 15	202.489,82	221.070,60
Dividendos por pagar	Nota 30	24.766,29	24.766,29
Provisiones corrientes por beneficios a los	Nota 16	29.100,29	26.948,84
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 17	37.059,49	27.233,25
Cuentas por pagar relacionadas	Nota 30	79.813,00	12.832,59
Anticipos de clientes	Nota 18	461.956,06	724.227,70
Total Pasivo corriente		835.184,95	1.037.079,27
Pasivo no corriente			
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 19	6.158,05	-
Total Pasivo no corriente		6.158,05	-
TOTAL PASIVO		841.343,00	1.037.079,27
PATRIMONIO			
Capital	Nota 22	2.000,00	2.000,00
Reservas	Nota 23	66.736,31	66.736,31
Resultados acumulados	Nota 24	3.278.157,00	3.187.109,15
Total patrimonio		3.346.893,31	3.255.845,46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.188.236,31	4.292.924,73

Andrea León R.
Gerente General

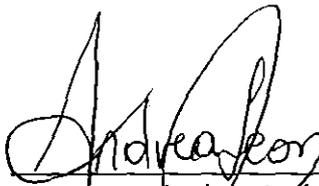
Silvia Kurralde E.
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2017	2016
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 25	406.818,72	840.282,43
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	Nota 26	230.488,28	572.759,73
Margen bruto		176.330,44	267.522,70
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 27	206.038,26	265.896,27
(-) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	Nota 16	23.107,70	9.356,62
Utilidad en operaciones		(52.815,52)	(7.730,19)
(-) GASTOS FINANCIEROS	Nota 28	682,17	704,16
OTROS INGRESOS	Nota 29	184.440,63	61.455,22
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		130.942,94	53.020,87
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 20	35.621,44	26.627,37
Efecto impuestos diferidos	Nota 21	(1.354,77)	-
		34.266,67	26.627,37
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		96.676,27	26.393,50
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		96.676,27	26.393,50


 Andrea León R.
 Gerente General


 Silvia Iturralde E.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SAVIR

INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Reservas			Resultados acumulados			Total Patrimonio neto
	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Resultados acumulados primera adopción	Total resultados acumulados	
Saldos a Diciembre 31, de 2015	2.000,00	15.066,42	51.669,89	86.292,97	2.905.073,82	2.991.366,79	3.060.103,10
Ajuste años anteriores	-	-	-	171.179,11	(1.830,25)	169.348,86	169.348,86
Resultado integral total del año	-	-	-	26.393,50	-	26.393,50	26.393,50
Saldos a Diciembre 31, de 2016	2.000,00	15.066,42	51.669,89	283.865,58	2.903.243,57	3.187.109,15	3.255.845,46
Ajuste años anteriores	-	-	-	(5.628,42)	-	(5.628,42)	(5.628,42)
Resultado integral total del año	-	-	-	96.676,27	-	96.676,27	96.676,27
Saldos a Diciembre 31, de 2017	2.000,00	15.066,42	51.669,89	374.913,43	2.903.243,57	3.278.157,00	3.346.893,31



Andrea León R.

Gerente General


Silvia Furralde E.

Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estados Financieros



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	207.231,24	636.228,80
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(312.106,96)	(669.664,92)
Intereses pagados	(359,01)	(704,16)
Intereses recibidos	97.382,64	20.645,62
Impuestos a las ganancias pagados	(26.627,37)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	87.043,40	22.726,95
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	52.563,94	9.232,29
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(149.185,15)
Compras de otros activos a largo plazo	(32.222,28)	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(32.222,28)	(149.185,15)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	20.341,66	(139.952,86)
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Al inicio del año	163.519,46	303.472,32
Al final del año	183.861,12	163.519,46

Andrea León R.
 Gerente General

Silvia Iturralde E.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2017	2016
UTILIDAD NETA	96.676,27	26.393,50
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	38.574,25	41.674,79
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro)	14.362,50	-
Ajustes por gastos en provisiones	6.158,05	53.336,98
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	34.266,67	26.627,37
Ajustes por gasto por participación trabajadores	23.107,70	9.356,62
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(396,91)	182.659,69
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	291.393,35	(391.900,12)
(Incremento) en otras cuentas por cobrar	(323.021,65)	(87.930,01)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(257,12)	13.544,87
Disminución en inventarios	94.243,53	126.820,95
Disminución (Incremento) en otros activos	38.080,76	(65.949,21)
(Disminución) incremento en cuentas por pagar comercial	(18.580,78)	109.934,38
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(25.795,20)	(90.961,75)
(Disminución) en beneficios empleados	(20.956,25)	(12.506,29)
(Disminución) incremento en anticipos de clientes	(262.271,64)	10.352,14
Incremento en otros pasivos	66.980,41	57.778,38
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	52.563,94	9.232,29

Andrea León R.
 Gerente General

Silvia Kurralde E.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Nombre de la entidad.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

1.2 RUC de la entidad.

1791000838001

1.3 Domicilio de la entidad.

Calle San Francisco N39-145 y Av. América, Provincia Pichincha, Cantón Quito.

1.4 Forma legal de la entidad.

Sociedad Anónima.

1.5 País de incorporación.

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A, fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública de fecha 3 de octubre de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de febrero de 1990.

Su objeto principal es la compra venta de bienes inmuebles, su administración, su arrendamiento y subarrendamiento; la construcción de casas, edificios, bodegas, departamentos y más edificaciones; la lotización y urbanización de terrenos.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito.- USD 2.000,00.
- Capital pagado.- USD 2.000,00.



1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.

- Número de participaciones.- 5.000
- Clase.- Ordinarias
- Valor nominal de cada participación.- USD 0,40.

1.9 Accionistas y propietarios.

Las acciones de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas	No. Acciones	Participación
León Rivas Andrea Soraya	1.076	53,80%
León Rivas Juan Fernando	924	46,20%
	2.000	100,00%

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

1.10 Representante Legal.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., mediante acta de fecha 5 de diciembre de 2017, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma por tres años a la señora Andrea Soraya León Rivas, nombramiento que fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 26 de diciembre de 2017.

1.11 Personal clave:

Nombre	Cargo
León Rivas Juan Fernando	Presidente
León Rivas Andrea Soraya	Gerente General
Iturralde Escobar Silvia del Rocio	Contadora General

1.12 Período contable.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.



- Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

1.13 Situación económica del país-

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La empresa 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 Norma Internacional de Contabilidad No.1, 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. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Sucursal, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.



4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1 Bases de presentación.

Los estados financieros de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A. están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

4.4 Efectivo y equivalente al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el Pasivo Corriente.



4.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados 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).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

4.2 Inventarios.

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado y los costos necesarios para realizar la venta.

4.3 Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.4 Propiedad, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.



Medición inicial: el mobiliario y equipo se mide al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: el mobiliario y equipo se mide al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía. Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	No aplica	-
Construcciones en curso	No aplica	-
Edificios	5 - 30 años	-
Muebles y enseres	10 años	*
Maquinaria y equipo	2 - 15 años	-
Equipo de computación y software	3 años	*
Vehículos, equipos de transporte	5 años	*

(*) 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 a ser asignado a los activos es cero o nulo.

4.5 Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.



Medición inicial: las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Clases de propiedades de inversión	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20 años	10%

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago

4.6 Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito)

4.7 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 así como las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos que se denominan ganancias y pérdidas actuariales.

4.8 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 asciende a 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.

4.9 Patrimonio.

Capital social: en este grupo contable se registra el monto adeudado 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 los resultados netos acumulados y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas determinaran su destino definitivo mediante resolución de Junta General de Accionistas.

4.10 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de bienes: en este grupo contable se registran las ventas de departamentos. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.11 Costos y gastos.

Costo de ventas: en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos: en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.



4.12 Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.13 Estado de Flujo 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.

4.14 Cambios en políticas y estimaciones contables:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 9) y otras cuentas por cobrar no relacionadas, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.



Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corrientes entre 1 y 12 meses	No corriente mas de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	202.489,82	-
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	79.813,00	-
	282.302,82	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	221.070,60	-
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	12.832,59	-
	233.903,19	-

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Total pasivos	841.343,00	1.037.079,27
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	183.861,12	163.519,46
Total deuda neta	657.481,88	873.559,81
Total patrimonio neto	3.346.893,31	3.255.845,46
Índice de deuda - patrimonio neto	0,20	0,27



Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- **Riesgo de tasa de interés.-** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- **Riesgo de tasa de cambio.-** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- **Otros riesgos de precio.-** los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

ESPACIO EN BLANCO



	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medidos al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	183.861,12	183.861,12	-	-	163.519,46	163.519,46	-	-
Inversiones corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	166.793,60	166.793,60	-	-	458.186,95	458.186,95	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionados	392.088,14	392.088,14	-	-	149.016,45	149.016,45	-	-
Total activos financieros	742.742,86	742.742,86	-	-	770.722,86	770.722,86	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	202.489,82	202.489,82	-	-	221.070,60	221.070,60	-	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	79.813,00	79.813,00	-	-	12.832,59	12.832,59	-	-
Total pasivos financieros	282.302,82	282.302,82	-	-	233.903,19	233.903,19	-	-
Instrumentos financieros netos	1.025.045,68	1.025.045,68	-	-	1.004.626,05	1.004.626,05	-	-



7. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados 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.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

7.1 Provisión por cuentas incobrables.

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

7.2 Vidas útiles y valores residuales.

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

7.3 Deterioro del valor de los activos.

La Compañía evaluará, en cada fecha de presentación, si existe algún indicio del deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro del valor, no será necesario estimar el importe recuperable.

7.4 Impuestos diferidos.

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Caja		200,00	200,00
Bancos	(1)	79.849,62	61.819,46
Inversiones temporales	(2)	103.811,50	101.500,00
		183.861,12	163.519,46

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricción y de libre disposición.

(2) Un resumen de las inversiones temporales fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Diners Club		82.311,50	80.000,00
Fideicomiso HIT		21.500,00	21.500,00
		103.811,50	101.500,00

El efectivo incluido en el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Clientes		166.793,60	458.186,95
Otras cuentas por cobrar	(1)	271.214,11	191.264,15
(-) Provisión para cuentas incobrables	(2)	(67.972,64)	(53.610,14)
		370.035,07	595.840,96

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde principalmente a cuentas por cobrar a empleados.



- (2) La Compañía estableció la provisión por pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son; dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

El movimiento de la provisión para deterioro del valor de las cuentas por cobrar, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	(53.610,14)	(273,16)
Provisión del año	(14.362,50)	(53.336,98)
Saldo final	(67.972,64)	(53.610,14)

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Departamentos Terminados	(1)	175.336,70	269.580,23
		175.336,70	269.580,23

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluye inventario de departamentos terminados listos para vender.

11. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a anticipos entregados a proveedores los mismos que se esperan liquidar en el transcurso del siguiente período.

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)		563,57	37.357,62
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	(1)	10.560,94	8.917,94
Anticipo de Impuesto a la Renta		17.880,85	20.810,56
		29.005,36	67.086,12



(1) Ver nota 20.

13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Terrenos	329.150,73	329.150,73
Equipo de oficina	1.709,70	1.821,61
Equipo de computación	157,19	253,19
Vehículos	10.375,60	13.884,96
	341.393,22	345.110,49

Un resumen de la composición del valor bruto por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, costo:		
Terrenos	329.150,73	329.150,73
Equipo de oficina	1.865,15	1.865,15
Equipo de computación	320,00	320,00
Vehículos	20.079,46	20.079,46
	351.415,34	351.415,34

Un resumen de la composición del valor de la depreciación acumulada por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, depreciación acumulada:		
Equipo de oficina	(155,45)	(43,54)
Equipo de computación	(162,81)	(66,81)
Vehículos	(9.703,86)	(6.194,50)
	(10.022,12)	(6.304,85)

ESPACIO EN BLANCO



Los movimientos de propiedad, planta y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Equipo de oficina	Equipo de computación	Vehículos	Total
Año terminado en diciembre 31, 2017:					
Saldo inicial	329.150,73	1.821,61	253,19	13.884,96	345.110,49
Gasto depreciación	-	(111,91)	(96,00)	(3.509,36)	(3.717,27)
Saldo final	329.150,73	1.709,70	157,19	10.375,60	341.393,22
Año terminado en diciembre 31, 2016:					
Saldo inicial	329.150,73	-	-	38.734,78	367.885,51
Adiciones	-	1.865,15	320,00	-	2.185,15
Ventas y bajas	-	-	-	(22.881,39)	(22.881,39)
Ajustes	-	-	-	4.297,40	4.297,40
Gasto depreciación	-	(43,54)	(66,81)	(6.265,83)	(6.376,18)
Saldo final	329.150,73	1.821,61	253,19	13.884,96	345.110,49

ESPACIO EN BLANCO



14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades de inversión, neto:		
Terrenos	939.829,23	939.829,23
Edificios	1.753.219,77	1.761.085,91
	2.693.049,00	2.700.915,14
Propiedades de inversión, costo:		
Terrenos	939.829,23	939.829,23
Edificios	1.948.315,56	1.952.000,61
	2.888.144,79	2.891.829,84
Propiedades de inversión, depreciación:		
Edificios	(195.095,79)	(190.914,70)
	(195.095,79)	(190.914,70)

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Año terminado en diciembre 31, 2017:			
Saldo inicial	939.829,23	1.761.085,91	2.700.915,14
Adiciones	-	32.222,28	32.222,28
Ventas y bajas	-	(5.231,44)	(5.231,44)
Gasto depreciación	-	(34.856,98)	(34.856,98)
Saldo final	939.829,23	1.753.219,77	2.693.049,00
Año terminado en diciembre 31, 2016:			
Saldo inicial	934.673,81	1.649.266,78	2.583.940,59
Adiciones	-	147.000,00	147.000,00
Avalúo	5.155,42	(6.985,67)	(1.830,25)
Ajustes	-	7.103,41	7.103,41
Gasto depreciación	-	(35.298,61)	(35.298,61)
Saldo final	939.829,23	1.761.085,91	2.700.915,14

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Proveedores Locales	9.932,28	7.368,43
No relacionados	123.988,64	147.000,00
Garantía Arriendo	18.697,48	15.367,48
Sr. Pablo Rivas	9.891,96	9.891,96
Clientes no identificados	39.979,46	41.442,73
	202.489,82	221.070,60



16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Con el IESS	1.760,69	2.426,69
Por beneficios de ley a empleados	3.632,68	15.165,53
Participación trabajadores (1)	23.706,92	9.356,62
	29.100,29	26.948,84

(1) El movimiento de participación trabajadores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	9.356,62	19.523,30
Provisión del año	23.107,70	9.356,62
Pagos	(8.757,40)	(19.523,30)
Saldo final	23.706,92	9.356,62

17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuesto a las ganancias por pagar (1)	35.621,37	26.627,37
impuestos por pagar	(268,39)	605,88
Impuesto al Valor Agregado	784,67	-
Retención en la fuente IR	6,62	-
Retención en la fuente IVA	915,22	-
	37.059,49	27.233,25

(1) El movimiento del impuesto a las ganancias se puede ver en la Nota 20.

18. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Anticipo de clientes	356.120,77	620.396,42
Anticipo futuros clientes	105.835,29	103.831,28
	461.956,06	724.227,70



19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Jubilación patronal	(1)	4.084,68	-
Otros beneficios no corrientes	(2)	2.073,37	-
		6.158,05	-

- (1) **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 de Seguridad Social. Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Saldo inicial		-	-
Costo laboral por servicios actuales		358,38	-
Costo financiero		200,94	-
Pérdida actuarial reconocida en OBD		3.525,36	-
Saldo final		4.084,68	-

- (2) **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 trabajador, 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:



Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	-	-
Costo laboral por servicios actuales	77,46	-
Costo financiero	107,63	-
Pérdida actuarial reconocida en OBD	1.888,28	-
Saldo final	2.073,37	-

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016. 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 ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

Diciembre 31,	2017
Tasa de descuento	5,70%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	2,90%
Tasa de incremento de pensiones	2,90%
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.



Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el 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.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

ESPACIO EN BLANCO



Diciembre 31,	2017	2016
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	154.050,64	62.377,49
(-) 15% Participación a trabajadores	(23.107,60)	(9.356,62)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	130.943,04	53.020,87
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	24.814,53	53.990,59
(+/-) Otras partidas conciliatorias	6.158,05	-
(=) Base imponible	161.915,62	107.011,46
(=) Pérdida tributaria	-	-
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
(=) Impuesto a la renta calculado	35.621,44	23.542,52
Anticipo calculado	26.101,32	26.627,37
(-) Rebaja del anticipo (1)	-	-
Anticipo determinado	26.101,32	26.627,37
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	35.621,44	26.627,37

(1) De acuerdo al Decreto Ejecutivo 210 del 7 de diciembre del 2017, la Administración tributaria determinó la rebaja del:

100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a US\$ 500.000.

60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a US\$ 1.000.000.

40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de US\$1000.000,01 o más.



El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	26.627,37	1.084,67
Impuesto a la renta corriente	35.621,44	26.627,37
Pago	(26.627,37)	(1.084,67)
Retenciones en la fuente	(0,07)	-
Saldo final por pagar	(1) 35.621,37	26.627,37

(1) Ver nota 17.

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias fue como sigue:

(=) Resultado antes de impuesto a la renta	130.943,04	53.020,87
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	24.814,53	53.990,59
(+/-) Otras partidas conciliatorias	6.158,05	-
(=) Impuesto a la renta corriente	35.621,44	26.627,37

Diciembre 31,	2017	2016
Tasa legal	22,00%	22,00%
(-) Efecto de Ingresos exentos	0,00%	0,00%
(+) Efecto de Gastos no deducibles	4,17%	22,40%
(+/-) Efecto de Otras partidas conciliatorias	1,03%	0,00%
(+) Efecto de impuesto mínimo	0,00%	5,82%
Tasa efectiva	27,20%	50,22%

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2017.

21. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía no ha determinado impuestos diferidos que deban ser reportados.

El saldo de los impuestos diferidos es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuestos diferido neto		
Activos por impuestos diferidos	1.354,70	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
	1.354,70	-



Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, y 2016 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Gasto impuesto a la renta del año		
Impuesto a la renta corriente	35.621,44	26.627,37
Efecto impuestos diferidos	(1.354,77)	-
	34.266,67	26.627,37

22. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituida por 5.000 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de USD 0,40 dólar cada una.

23. RESERVAS.

Reserva legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre de 2016, no se procedió con la apropiación de la reserva legal.

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el 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.

Utilidades retenidas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Venta Departamentos Terminados	242.400,00	-
Ventas tarifa 12%	89.027,75	123.269,32
Ventas tarifa 0%	77.336,95	716.863,11
Expensas	(1.945,98)	150,00
	406.818,72	840.282,43



26. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Corresponde principalmente al costo de materia prima directa, mano de obra directa de los obreros, y otros costos de fabricación utilizados para la construcción de los departamentos.

27. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuestos, contribuciones y otros	55.401,50	43.657,99
Depreciaciones	38.574,25	41.674,79
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	26.817,48	26.837,39
Gasto planes de beneficios a empleados	16.779,78	29.592,80
Otros gastos	16.228,64	5.349,66
Gasto deterioro	14.362,50	53.336,98
Honorarios, comisiones y dietas a personas na	11.194,18	17.549,69
Beneficios sociales e indemnizaciones	10.103,35	5.475,23
Notarios y registradores de la propiedad o me	4.851,00	30.055,52
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	3.795,85	2.409,44
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	2.699,56	-
Aportes a la seguridad social (incluido fondo c	2.233,88	2.560,62
Mantenimiento y reparaciones	1.064,75	5.756,40
Gastos de viaje	898,44	573,80
Transporte	780,87	127,15
Suministros materiales y repuestos	252,23	280,42
Promoción y publicidad	-	658,39
	206.038,26	265.896,27

28. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Intereses	359,01	-
Otros	207,58	322,44
Chequeras	92,00	303,00
Impuestos	23,58	78,72
	682,17	704,16



29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Rendimientos Financieros	97.259,64	20.169,74
Utilidad en Venta de Propiedades de Inversi	59.768,56	-
Otros	27.289,43	18.082,65
Intereses Ganados	123,00	20.645,62
Venta Vehículo	-	2.557,21
	184.440,63	61.455,22

30. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar relacionados		
Vicosa (Créditos)	272.330,19	71.786,66
Vicosa (Ventas)	119.271,44	76.863,19
Otros relacionados	486,51	366,60
	392.088,14	149.016,45

Diciembre 31,	2017	2016
Documentos y cuentas por pagar relacionadas		
Dra. Soraya Rivas	79.813,00	12.832,59

Diciembre 31,	2017	2016
Ventas		
Savir	45.519,48	46.115,61

31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2016, no superan el importe acumulado mencionado.

32. ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:



- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

33. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.

A continuación se incluye una agrupación por categoría de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros informados en los presentes estados financieros.

ESPACIO EN BLANCO



Diciembre 31,	Importes en libros		Valores razonables	
	2017	2016	2017	2016
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	183.861,12	163.519,46	183.861,12	163.519,46
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	166.793,60	458.186,95	166.793,60	458.186,95
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	392.088,14	149.016,45	392.088,14	149.016,45
Otras cuentas por cobrar	271.214,11	191.264,15	271.214,11	191.264,15
Total de activos financieros	1.013.956,97	961.987,01	1.013.956,97	961.987,01
Activos no financieros				
Inventarios	175.336,70	269.580,23	175.336,70	269.580,23
Propiedad, planta y equipo	341.393,22	345.110,49	341.393,22	345.110,49
Propiedades de inversión	2.693.049,00	2.700.915,14	2.693.049,00	2.700.915,14
Total de activos no financieros	3.209.778,92	3.315.605,86	3.209.778,92	3.315.605,86

ESPACIO EN BLANCO



El valor razonable de los activos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales y las cuentas por pagar comerciales, se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- La Compañía evalúa las cuentas por cobrar sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular y la solvencia del cliente. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2017, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son diferentes a los valores razonables calculados.

Jerarquías de Valores Razonables.

La Compañía utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, son observables directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene en su estado de situación financiera los siguientes activos financieros y no financieros medidos por su valor razonable, clasificados por Niveles:

ESPACIO EN BLANCO



Diciembre 31,	2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	183.861,12	183.861,12	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionado	166.793,60	-	166.793,60	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionado	392.088,14	-	392.088,14	-
Otras cuentas por cobrar	271.214,11	-	271.214,11	-
Total de activos financieros	1.013.956,97	183.861,12	830.095,85	-
Activos no financieros				
Inventarios	175.336,70	-	175.336,70	-
Propiedad, planta y equipo	341.393,22	-	341.393,22	-
Propiedades de inversión	2.693.049,00	-	2.693.049,00	-
Total de activos no financieros	3.209.778,92	-	3.209.778,92	-
Diciembre 31,	2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	163.519,46	163.519,46	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionado	458.186,95	-	458.186,95	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionado	149.016,45	-	149.016,45	-
Otras cuentas por cobrar	191.264,15	-	191.264,15	-
Total de activos financieros	961.987,01	163.519,46	798.467,55	-
Activos no financieros				
Inventarios	269.580,23	-	269.580,23	-
Propiedad, planta y equipo	345.110,49	-	345.110,49	-
Propiedades de inversión	2.700.915,14	-	2.700.915,14	-
Total de activos no financieros	3.315.605,86	-	3.315.605,86	-

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2.



34. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

35. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

36. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías:** No se han aplicado sanciones a SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- **De otras autoridades administrativas:** No se han aplicado sanciones significativas a SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017.

37. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

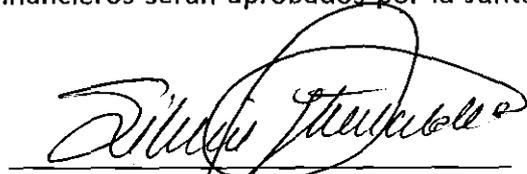
Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros; no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

38. 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 el 10 de julio de 2018 y serán presentados a su 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.



Andrea León R.
Gerente General



Silvia Kurralde E.
Contadora General