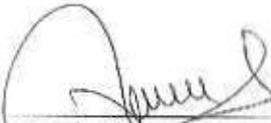


INMOBILIARIA NALÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	172,216	13,760
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(7)	511,972	528,205
Activo por impuestos, corriente	(6)	5,884	8,561
		<hr/>	<hr/>
Total activo corriente		690,072	550,526
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedades de inversión	(4)	919,591	928,071
Inversiones en acciones y otras inversiones	(5)	256,154	256,154
		<hr/>	<hr/>
Total activo no corriente		1,175,745	1,184,225
		<hr/>	<hr/>
Total activo		<u>1,865,817</u>	<u>1,734,751</u>

  
Paola Góvallos  
Contadora General

  
Santiago Vergara  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de F.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,595	1,871
Cuentas por pagar partes relacionadas	(7)	927,888	1,023,700
Pasivo por impuestos, corriente	(6)	5,623	10,300
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo corriente		935,106	1,035,871
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo		935,106	1,035,871
		<hr/>	<hr/>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	(8)		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		1,847	1,847
Aportes para futuras capitalizaciones		205,000	205,000
Resultados acumulados:			
Efectos de aplicación NIIF		197,881	197,881
Utilidades retenidas		523,983	292,152
		<hr/>	<hr/>
Total patrimonio		930,711	698,880
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo y patrimonio		1,865,817	1,734,751
		<hr/>	<hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

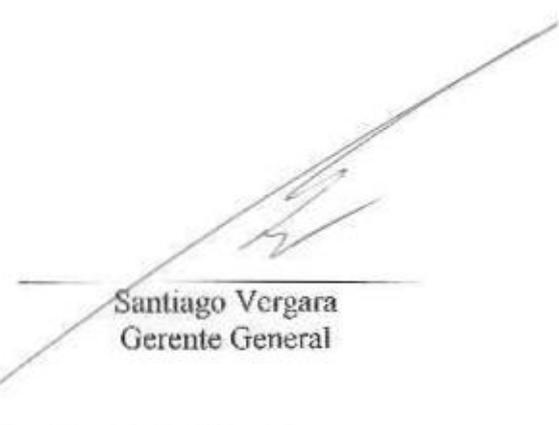
**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(10)</b>		
Dividendos recibidos		264,806	209,363
Venta de servicios		-	14,495
		<hr/>	<hr/>
		264,806	223,858
<b>GASTOS</b>			
Administración	(11)	(21,216)	(41,980)
Depreciación		(8,480)	(8,480)
		<hr/>	<hr/>
		(29,696)	(50,460)
		<hr/>	<hr/>
		235,110	173,398
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>			
Rendimientos financieros		-	2,761
Reembolso de gastos		-	353
		<hr/>	<hr/>
		-	3,114
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de impuesto a la renta		235,110	176,512
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(6)</b>	<b>(5,594)</b>	<b>(8,271)</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<b>229,516</b>	<b>168,241</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>229,516</b>	<b>168,241</b>
		<hr/>	<hr/>

  
Paola Cevallos  
Contadora General

  
Santiago Vergara  
Gerente General

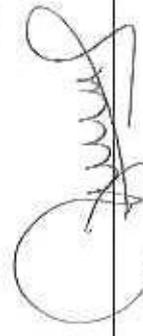
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

				<b>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	<b>EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS UTILIDADES RETENIDAS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>	2,000	1,847	330,000	197,881	181,261	712,989	
<b>MÁS (MENOS)</b>							
Venta de acciones	-	-	-	-	(57,350)	(57,350)	
Devolución aportes	-	-	(125,000)	-	-	(125,000)	
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	168,241	168,241	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>	2,000	1,847	205,000	197,881	292,152	698,880	
<b>MÁS (MENOS)</b>							
Ajustes	-	-	-	-	2,315	2,315	
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	229,516	229,516	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	2,000	1,847	205,000	197,881	523,983	930,711	

  
Paola Cevallos  
Contadora General

  
Santiago Vergara  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**MÉTODO DIRECTO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	14,180	18,251
Efectivo recibido por dividendos	264,806	209,363
Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas y otros	(19,517)	(4,598)
Impuesto a la renta pagado	(5,594)	(2,237)
Gastos bancarios	(8)	(90)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>253,867</b>	<b>220,689</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad de inversión	-	(72,507)
Efectivo pagado por inversiones en acciones y otras inversiones	-	(321)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(72,828)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo pagado recibido de partes relacionadas	(95,411)	(14,000)
Devolución de aportes futuras capitalizaciones	-	(125,000)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>(95,411)</b>	<b>(139,000)</b>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>158,456</b>	<b>8,861</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	13,760	4,899
<b>Saldo al final del año</b>	<b>172,216</b>	<b>13,760</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NAIÓN S.A.

CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>	229,516	168,241
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación propiedades de inversión	8,480	8,480
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,594	8,271
Ajuste de pasivos	2,315	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	19,989
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar partes relacionadas	16,233	(16,233)
(Aumento) en activo por impuestos, corriente	(5,594)	(2,526)
(Disminución) Aumento cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(276)	1,871
(Disminución) Aumento cuentas por pagar partes relacionadas	(401)	30,567
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos, corriente	(2,000)	2,029
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>253,867</u>	<u>220,689</u>

  
Paola Cevallos  
Contadora General

  
Santiago Vergara  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

## INMOBILIARIA NALÓN S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**, la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador en julio de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del mismo año.

Su objeto social es la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además puede realizar todo tipo de inversiones en bienes, valores y títulos en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios; adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con su objeto social. La Compañía se dedica principalmente a la tenencia de inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión debido a que fueron adquiridos con el propósito de que generen plusvalía y mantiene inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros separados como partidas a largo plazo.

INMOBILIARIA NALÓN S.A., mantiene inversiones de forma directa en las siguientes subsidiarias:

<u>Subsidiaria</u>	<u>% participación directa</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vistahermosa S.C.C.	99%	99%
San Sebastián SASEBSA S.A.	99%	99%
Inmaneg S.A.	50.00%	50.00%
Lurago S.A.	50.00%	50.00%
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR	33.33%	33.33%
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	0.17%	0.17%
The Ring TRFC Cía. Ltda.	18.80%	18.80%
Inversiones Selecta Insclesa, Holding S.A.	16.63%	16.63%
Arthoteles Ecuador S.A.	40%	40%

Durante los años 2017 y 2016, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.20%) y 1.12%, para éstos años, respectivamente.

#### **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

### **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

#### **2.2.1 Moneda de presentación**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

#### **2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros se resume en las notas siguientes.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo de hasta tres meses desde el inicio de la inversión, o la fecha de presentación de los estados financieros.

### **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados de la propiedad del inventario, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado bien.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reduce mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

### **2.5 Cuentas por cobrar partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, los cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o préstamo otorgados según las condiciones acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

### **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Compañía ha elegido como política contable para la valorización posterior de estos activos el modelo del costo, disminuido por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, más revaluaciones con base a estudios de peritos.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La vida útil para las propiedades de inversión se ha estimado como sigue:

Activo	Vida útil	Tasa anual de depreciación
Edificios	40 años	2.5%

### 2.7 Inversión en acciones y otras inversiones

#### 2.7.1 Inversión en acciones

Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la controladora; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados de INMOBILIARIA NALÓN S.A.

La inversión en subsidiaria de la Compañía se contabiliza mediante el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en este caso se contabiliza conforme a la NIIF 9 Instrumentos financieros.

Los resultados procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

De conformidad con el método de participación, la inversión se registra al costo en el momento de la adquisición, ajustándose posteriormente en función del cambio de la participación de INMOBILIARIA NALÓN S.A. (su porcentaje) en los activos netos de la Subsidiaria.

INMOBILIARIA NALÓN S.A. presenta las inversiones en acciones al costo de adquisición.

#### 2.7.2 Subsidiarias

Se considera subsidiarias aquellas entidades sobre las que INMOBILIARIA NALÓN S.A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades, lo que generalmente presume una participación superior a la mitad de los derechos de voto.

#### 2.7.3 En otras

Las inversiones en acciones donde la participación es menor al 20% se registran al costo.

### 2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

### **2.9 Cuentas por pagar partes relacionadas**

Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivos financieros con sus partes relacionadas al momento de la recepción del crédito, según las condiciones acordadas.

Los pasivos financieros derivados de préstamos de partes relacionadas se contabilizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

### **2.10 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

#### **2.10.1 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

#### **2.10.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### 2.10.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### 2.11 Provisiones

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

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

#### 2.12.1 Ingresos por prestación de servicios

El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización (avance de obra) de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevados a cabo y aprobados mediante planillas de avance de obra o actas de fiscalización por parte de los clientes.

### 2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los costos vinculantes a los contratos de prestación de servicios se registran a través del método de avance de obra.

### 2.14 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

### 2.16 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los pronunciamientos contables, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptados en los estados financieros adjuntos, según corresponda, fueron consistentemente aplicados con relación al año anterior.

A partir del 2012 se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, interpretaciones y/o modificaciones a continuación se enumeran aquellas que tienen vigencias posterior al ejercicio económico que comienzan el 1 de enero del 2017:

<u>Normas</u>	<u>Año de emisión</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 2 Pagos basados en acciones	2016	1 de Enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
NIC 7 Estado de flujos de efectivo	2016	1 de Enero de 2017
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición (aplica con NIIF 9)	2013	1 de Enero de 2018
NIC 40 Propiedades de inversión	2014	1 de Enero de 2018

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones la adopción de las normas y sus modificaciones aplicables a la Compañía a partir del 1 de enero del 2017 no tuvieron un impacto significativo en su posición financiera y resultados; y no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía por los efectos de la aplicación de dichas modificaciones.

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

## 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle de efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	1,587	1,587
Bancos		
Pichincha C.A.	170,629	12,173
	<u>172,216</u>	<u>13,760</u>

**4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo	978,951	978,951
Depreciación acumulada	(59,360)	(50,880)
	<u>919,591</u>	<u>928,071</u>
<b><u>Clasificación</u></b>		
Terrenos	250,240	250,240
Edificios	660,013	668,493
Muebles y enseres	9,338	9,338
	<u>919,591</u>	<u>928,071</u>

El movimiento durante el 2017 y 2016 de propiedades de inversión fue como sigue:

<b>COSTO</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	250,240	656,204	-	906,444
Adiciones	-	63,169	9,338	72,507
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>250,240</u>	<u>719,373</u>	<u>9,338</u>	<u>978,951</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>250,240</u>	<u>719,373</u>	<u>9,338</u>	<u>978,951</u>

4. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN: (Continuación)**

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	(42,400)	.	(42,400)
Depreciación del año	-	(8,480)	.	(8,480)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(50,880)	.	(50,880)
Depreciación del año	-	(8,480)	-	(8,480)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(59,360)	-	(59,360)
<b><u>SALDO NETO</u></b>				
Al 31 de diciembre del 2016	250,240	668,493	9,338	928,071
Al 31 de diciembre del 2017	250,240	660,013	9,338	919,591

5. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un detalle de las inversiones en acciones y otras inversiones fue como sigue:

		<b>% de Tenencia accionaria</b>	<b>Inversión en acciones al costo de adquisición</b>
<b><u>Inversiones en acciones</u></b>			
San Sebastián Sasebsa S.A.	(*)	99.00%	1,980
Vista Hermosa S.C.C.		99.00%	40
Campos Verdes Camverdesa	(1)	62.50%	2,500
Lurago S.A.		50.00%	5,000
Inmaneg S.A.		50.00%	2,000
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador		33.33%	3,400
Alimentos Tawa S.A.		20.00%	160
The Ring Trfc Cia. Ltda.		18.80%	1,128
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	(*)	16.63%	133
Mercado Squadra Quattro Cia. Ltda.		0.17%	1
Arthoteles Ecuador S.A.	(*)	40.00%	320
			16,662
Otras inversiones			8,722
<b><u>Aportes para futuras capitalizaciones</u></b>			
Campos Verdes Camverdesa	(1)		154,302
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador			76,468
			230,770
			256,154

5. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES: (Continuación)**

Los estados financieros auditados (\*) y no auditados de las compañías emisoras, muestran el siguiente resumen financiero al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas:

<u>2017</u>	Activo	Pasivo	Patrimonio	Resultado del año
San Sebastián Sasebsa S.A.	2,201	-	2,201	-
Vista Hermosa S.C.C.	613,707	256,766	356,941	(8,737)
Lurago S.A.	467,022	75,865	391,157	54,223
Inmaneg S.A.	393,790	388,608	5,182	
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador	1,332,701	1,150,888	181,813	42,974
Alimentos Tawa S.A.	749,709	476,457	273,252	(72,321)
The Ring Trfc Cía. Ltda.	52,300	56,658	(4,358)	(4,160)
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	14,935,960	7,018,511	7,917,449	4,743,519
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	672,299	668,834	3,465	(337)
Arthoteles Ecuador S.A.	4,378,878	4,628,899	(250,021)	(211,705)
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-
<u>2016</u>	Activo	Pasivo	Patrimonio	Resultado del año
San Sebastián Sasebsa S.A.	1,592,735	1,552,609	40,126	(53,394)
Vista Hermosa S.C.C.	640,004	270,326	365,677	(6,008)
Lurago S.A.	471,019	134,085	336,934	18,152
Inmaneg S.A.	390,279	385,097	5,182	5,080
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador	956,562	822,523	134,038	45,822
Alimentos Tawa S.A.	904,132	558,948	345,184	(12,913)
The Ring Trfc Cía. Ltda.	50,466	50,664	(198)	414
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	12,037,154	7,269,468	4,767,686	1,319,628
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	378,154	374,689	3,466	(56)
Arthoteles Ecuador S.A.	2,160,977	1,748,293	412,683	(47,886)
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-

- (1) Corresponde a la compra venta de derechos y acciones de acuerdo a la Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Ex Accionistas de la compañía Campos Verdes Camverdesa C.A., en la cual deciden adjudicarse el lote de terreno, con el dominio y posesión del inmueble con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres de acuerdo a los porcentajes que mantenían en el capital social, esto es a la Compañía el 62.50% de los derechos y acciones que equivalen a US\$156,802.

Durante el 2017 y 2016, la compañía Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. emisora distribuyó dividendos en efectivo por US\$264,806 y US\$209,363.

Estas entidades han sido constituidas en el Ecuador, las inversiones en subsidiarias y otras inversiones que mantiene la Compañía se registran por el método de costo de adquisición, conforme lo permite la NIC 27 "Estados financieros separados".

5. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES: (Continuación)**

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, también se presentan consolidados con su compañía relacionada en la cual ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía también presenta estados financieros individuales.

6. **IMPUESTOS:**

**Activo y pasivo por impuestos, corriente**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activo</b>		
Retenciones en la fuente	290	6,324
Anticipo impuesto a la renta	5,594	2,237
	<u>5,884</u>	<u>8,561</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Pasivo</b>		
Impuesto a la renta por pagar	5,594	8,271
IVA por pagar y retenciones	29	2,029
	<u>5,623</u>	<u>10,300</u>

**Movimiento**

Para el 2017 y 2016 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activo</b>		
Saldo inicial al 1 enero del	8,561	11,034
Compensación	(8,271)	(4,999)
Retenciones en la fuente del año	-	289
Anticipo impuesto a la renta	5,594	2,237
	<u>5,884</u>	<u>8,561</u>
<b>Pasivo</b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	8,271	4,999
Compensación	(8,271)	(4,999)
Provisión del año	5,594	8,271
	<u>5,594</u>	<u>8,271</u>

6. **IMPUESTOS: (Continuación)**

**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

Para el 2017 y 2016 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	5,594	8,271
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
	-----	-----
Gasto impuesto a la renta del año	<u>5,594</u>	<u>8,271</u>

**Conciliación tributaria**

Para el 2017 y el 2016 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	235,110	176,512
Más (Menos)		
Dividendos exentas	(264,806)	(209,363)
Gastos no deducibles	8,237	8,761
Otras partidas	-	(354)
	-----	-----
(Pérdida sujeta a amortización) Base imponible	(21,459)	(24,444)
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	-
<b>Impuesto mínimo definitivo reducido</b>	<u>5,594</u>	<u>8,271</u>

La Compañía se acogió al beneficio establecido mediante Decreto Ejecutivo 210 que establece una rebaja de 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal del 2017 (de la tercera cuota) cuando los ingresos brutos anuales de la misma sean iguales o menos a US\$500,000; por lo cual este valor corresponde al impuesto mínimo reducido.

**Tasa de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; la Compañía también utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

**Declaración impuesto a la renta año 2017**

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2017, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

## 6. IMPUESTOS: (Continuación)

### Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2014 al 2017, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

### Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

### Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se deberán descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

### Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$76,295. Estas pérdidas podrán amortizarse contra resultados positivos en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

6. IMPUESTOS: (Continuación)

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"

2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018:

- ✓ Las entidades del sector financiero popular y solidario resultantes de procesos de fusión de cooperativas de los dos últimos segmentos (y otros segmentos) y que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, desde el primer año en el que se produzca la fusión. El Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración.
- ✓ Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que se establezca por reglamento.

De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en Reglamento.

Tarifa para impuesto a la renta

- ✓ Las Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.

6. IMPUESTOS: (Continuación)

- ✓ Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28% (25%+ 3%) se aplicará a la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- ✓ Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% (25%+ 3%) a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.
- ✓ En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y que ésta, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital.
- ✓ El deber de informar establecido, se entenderá cumplido, sólo si es que la sociedad demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.
- ✓ Sólo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que poscan 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez 10% de la tarifa del impuesto a la renta; es decir 15% sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, y en la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; el aumento de capital debe cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento y perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo siguiente.
- ✓ Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento; del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores. Esto aplica únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento.
- ✓ Para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una rebaja de tres 3% en la tarifa de impuesto a la renta; es decir, el 22%.
- ✓ Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- ✓ El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

6. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Las sociedades, las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- ✓ El SRI de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- ✓ El SRI podrá disponer la devolución del anticipo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general o por segmentos (se establece mediante resolución). Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado.  
  
“El contribuyente presentará su petición debidamente justificada”
- ✓ Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.
- ✓ El SRI 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.
- ✓ Si el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.
- ✓ En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo.
- ✓ La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas sólo por un ejercicio fiscal a la vez.
- ✓ Para el cálculo del anticipo, se excluirán de los rubros correspondientes, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

## 6. IMPUESTOS: (Continuación)

### Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- ✓ Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta se justificará la deducción o el crédito.

### Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

#### 2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones:

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración.
- ✓ **Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales o en otras jurisdicciones del exterior:** Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de esta ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.

6. **IMPUESTOS: (Continuación)**

- ✓ Incentivos para zonas afectadas
  1. Las nuevas inversiones que se ejecuten en los próximos tres años, en las Provincias de Manabí y Esmeraldas y las que se definan mediante decreto estarán exoneradas del pago del impuesto a la renta durante cinco años.
  2. Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja en el valor del anticipo al impuesto a la renta del año 2016, en proporción de los montos de los créditos otorgados a partir del 16 de abril hasta diciembre del 2016, siempre y cuando su destino sean las zonas afectadas.
  3. Los ingresos obtenidos por las entidades del sistema financiero en los años 2017 y 2018, por los créditos otorgados a partir del 16 de abril hasta diciembre del 2016, se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta.
  4. Hasta por un año posterior a la vigencia de la ley, se encuentran exonerados del pago del impuesto a la salida de divisas y aranceles aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del terremoto.
  5. Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de toda obligación tributaria y fiscal vencida a la fecha de vigencia de la ley, para los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos como consecuencia del desastre.
  6. Exonerar del pago del cien por ciento (100%) del valor del anticipo al impuesto a la renta del período fiscal 2016, a todos los sectores económicos de los siguientes cantones de la provincia de Manabí: 24 de Mayo, Jipijapa, Olmedo, Paján y Puerto López.

**Otros aspectos tributarios vigentes para el 2017 y 2016**

- ✓ Se mantiene el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.
- ✓ Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.

## 6. IMPUESTOS: (Continuación)

- ✓ Se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
  1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
  2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ En el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- ✓ De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

### Exenciones

- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

### Deducibilidad de gastos

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

6. IMPUESTOS: (Continuación)

- ✓ Via reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas, que posteriormente fue establecido como máximo en el 20% de la base imponible del impuesto a la renta más dichos gastos.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que

6. **IMPUESTOS: (Continuación)**

el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en periodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y este Reglamento.

7. **PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Cuentas por cobrar, corriente:</u></b>			
Arthoteles Ecuador S.A.	(1)	411,500	411,500
San Sebastián Sasebsa S.A.	(1)	87,500	87,500
Servicio a Industria Servindinsa S.A.		-	16,233
The Ring TRFC Cía. Ltda.		12,972	12,972
		<u>511,972</u>	<u>528,205</u>
 <b><u>Cuentas por pagar, corriente:</u></b>			
Vergara Almeida Santiago	(2)	<u>927,888</u>	<u>1,023,700</u>

(1) Para el 2017 y 2016 corresponden a diferentes préstamos otorgados, mismo que no genera intereses. Sin embargo hasta la fecha de este reporte no se dispone de un convenio de préstamo donde se pueda evidenciar las condiciones del mismo.

(2) Para el 2017 y 2016 corresponde a diferentes préstamos recibido del Accionista de la Compañía, el cual no genera intereses, a la fecha de este reporte no se dispone de un convenio de préstamo que nos permita evidenciar las condiciones del mismo.

Durante los años 2017 y 2016, las principales transacciones, no es su totalidad, que se realizaron con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

7. **PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

	Servindinsa S.A.	Vergara Almeida Santiago	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.		
<b>2017</b>					
Pago préstamos	-	95,811	-		
Dividendos recibidos	-	-	264,806		
Cobros efectuados	(16,233)	-	-		
	San Sebastián Sasbsa S.A.	Arthoteles Ecuador S.A.	Servindinsa S.A.	Vergara Almeida Santiago	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.
<b>2016</b>					
Ventas	-	-	14,495	-	-
IVA	-	-	2,029	-	-
Retenciones	-	-	(290)	-	-
Préstamo otorgados	(120,000)	50,000	-	-	-
Cobro de préstamo	(133,000)	(23,000)	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	12,400	-	196,963
Venta de acciones	-	-	-	(57,350)	-

8. **PATRIMONIO:**

**Capital social**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social se encontraba conformado por 200 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>Accionista</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>
Donoso Game María Alicia Del Rosario	53	530	26.50%
Vergara Donoso Andrea María	49	490	24.50%
Vergara Donoso Jaime Santiago	49	490	24.50%
Vergara Donoso Juan Sebastián	49	490	24.50%
	<b>200</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

**Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

**Aportes futuras capitalizaciones**

Corresponden a aportaciones realizadas en años anteriores por los accionistas, con el propósito de fortalecer el patrimonio de la Compañía.

8. **PATRIMONIO: (Continuación)**

**Resultados acumulados**

✓ **Efectos de aplicación NIIF**

Los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”; cuyo efecto fue como se detalla a continuación:

Revalorización de propiedades de inversión	(162,301)
Reconocimiento valor proporcional patrimonial	(87,503)
Depreciación de propiedades de inversión	33,920
Reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos	59,214
Pérdida años anteriores	10,597
	<hr/>
	146,073
<b><u>2013</u></b>	
Reversión del pasivo por impuestos diferidos	(9,052)
	<hr/>
	137,021
<b><u>2014</u></b>	
Reversión del pasivo por impuestos diferidos	60,860
	<hr/>
	197,881
	<hr/>

✓ **Utilidades retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

9. **GESTIÓN DE RIESGO:**

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

9.1 **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

**9. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)**

A continuación se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	172,216	13,760
Cuentas por cobrar partes relacionadas	511,972	528,205
	<u>684,188</u>	<u>541,965</u>

**9.2 Riesgo de liquidez**

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitorcando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo corriente	690,072	550,526
Pasivo corriente	935,106	1,035,871
Índice de liquidez	<u>0.74</u>	<u>0.53</u>

**9.3 Riesgo de capital**

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

**10. INGRESOS:**

Para el 2017 y 2016 los ingresos fueron como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dividendos recibidos	(1)	264,806	209,363
Venta de servicios		-	14,495
		<u>264,806</u>	<u>223,858</u>

10. **INGRESOS: (Continuación)**

- (1) Para el 31 de diciembre del 2017, corresponde a dividendos recibidos de Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. Para el 2016, corresponde a dividendos recibidos de Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. y Servicio a Industria Servindinsa S.A.

11. **GASTOS:**

Para el 2017 y 2016 un resumen de los gastos de administración fue como sigue:

<b><u>Gastos de administración y ventas</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Mantenimiento y reparación	5,613	24,708
Impuestos, tasas y contribuciones	7,571	11,803
Otros gastos	8,032	5,469
	<u>21,216</u>	<u>41,980</u>

12. **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe (20 de abril del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

13. **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

  
\_\_\_\_\_  
Paola Cevallos  
Contadora General

  
\_\_\_\_\_  
Santiago Vergara  
Gerente General