

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>Contenido:</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes:	2 - 5
Estado de situación financiera:	6 - 7
Estado de resultado integral:	8
Estado de cambios en el patrimonio:	9
Estado de flujos de efectivo:	10
Notas a los estados financieros:	11 - 36

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado
S.A.	Sociedad Anónima

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
PROINMOBILIARIA S.A.

Opinión Calificada

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

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos y el efecto del asunto descrito en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Tal como se menciona en la Nota 18, al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil Troje Norte por US\$72 mil, las cuales no han sido conciliadas con dicho Fideicomiso. En razón de esta circunstancia, no nos es factible determinar los posibles efectos en los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Proinmobiliaria S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

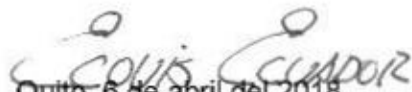
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a

dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Otro asunto

Los estados financieros de Proinmobiliaria S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades el 17 de abril del 2017.


Quito, 6 de abril del 2018
RNAE No. 1023


Leonardo Aguirre
Representante Legal

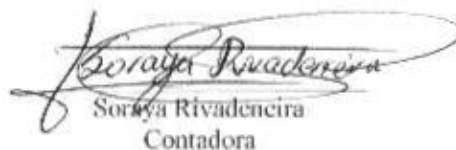
PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	47,094	82,964
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	1,331,212	1,271,536
Inventarios	6	160,291	168,301
Activos por impuestos corrientes	12	8,611	2,838
Total activos corrientes		1,557,425	1,525,639
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	7	676,951	705,333
Activos por impuestos diferidos	12	34,485	-
Total activos no corrientes		711,436	705,333
 TOTAL ACTIVOS		 2,258,644	 2,230,972

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadencia
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,055,467	1,348,326
Préstamos	9	57,147	51,784
Pasivos por impuestos corrientes	12	23,848	15,918
Obligaciones acumuladas	10	49,307	85,758
Total pasivos corrientes		1,185,769	1,501,786
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	375,877	110,647
Préstamos		216,170	273,317
Obligaciones por beneficios definidos	11	164,664	66,743
Total pasivos no corrientes		756,711	450,707
TOTAL PASIVOS		1,942,480	1,952,493
PATRIMONIO:			
	15		
Capital social		2,400	2,400
Aporte para futura capitalización		24	24
Reserva legal		63,938	63,938
Utilidades retenidas		249,802	212,117
Total patrimonio		316,164	278,479
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,258,644	2,230,972

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/16</u>
INGRESOS	16	991,520	796,378
Gastos de ventas	17	(565,341)	(496,798)
Gastos de administración	17	(506,444)	(445,063)
Gastos financieros	17	(36,690)	(42,340)
Otros ingresos (gastos), neto	17	<u>130,128</u>	<u>56,404</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		13,173	(131,419)
Impuesto a la renta	12	(13,538)	(31,749)
Impuesto a la renta diferido	12	<u>34,485</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO		<u>34,120</u>	<u>(163,168)</u>
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total		<u>3,565</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>37,685</u>	<u>(163,168)</u>

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barra Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Aporte para futura capitalización</u>	<u>... Utilidades retenidas ...</u>			<u>Total patrimonio</u>
				<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Distribuidos</u> <u>de NIIF</u>	<u>Por adopción de NIIF</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015		2,400	24	63,938	525,991	(150,706)	441,647
Pérdida del año					(163,168)		(163,168)
Saldos al 31 de diciembre del 2016		2,400	24	63,938	362,823	(150,706)	278,479
Utilidad del año					34,120		34,120
Otro resultado integral del año					3,565		3,565
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15	2,400	24	63,938	400,508	(150,706)	316,164

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barea Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		1,060,916	1,010,619
Pagado a proveedores y empleados		(1,148,634)	(990,627)
Intereses ganados		38,799	33,175
Intereses pagados		(35,806)	(42,340)
Participación trabajadores		(2,325)	-
Impuestos pagados y retenidos, neto		(23,504)	-
Otros ingresos (gastos), netos		130,128	129,711
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		19,574	140,538
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos, y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(3,660)	(9,365)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pago de préstamos		(51,784)	(46,828)
Otros		-	(11,547)
Disminución de sobregiros bancarios		-	(16,123)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(51,784)	(74,498)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(35,870)	56,675
Saldos al comienzo del año		82,964	26,289
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	4	47,094	82,964

Ver notas a los estados financieros


Esteban Barin Marcel
Presidente Ejecutivo


Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Proinmobiliaria S.A., en adelante "La Compañía", es una organización constituida en el año 1992, cuyo objeto social es la intermediación, mandato inmobiliario, actividades mobiliarias y comerciales.

Los ingresos de la compañía son básicamente por comisiones recibidas de la venta de proyectos inmobiliarios promocionados por las compañías del grupo y por otros promotores inmobiliarios. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 3% y 5% del valor de las propiedades vendidas.

La Compañía tiene principalmente cuatro líneas de negocios:

- Comercialización de proyectos inmobiliarios propios
- Comercialización de proyectos inmobiliarios de terceros calificados (reconocidos), por los que comisiona.
- Comercialización de inmuebles mandato (usados), por los que comisiona.
- Gerencia de proyectos (asesoramiento de acuerdo al mercado), por lo que comisiona.

Actualmente la Compañía trabaja con Proyectos VIP (Vivienda de Interés Público / Hasta US\$70 mil el costo de la vivienda) y con Proyectos VIS (Vivienda de Interés Social / Hasta US\$40 mil el costo de la vivienda).

La Compañía mantiene un capital de US\$2.400, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	300	12,50
Barra Marcel Ignacio	300	12,50
Barra Marcel José Miguel	300	12,50
Marcel Arteta Isabel Noemi	300	12,50
Wright Duran Ballen Walter	1,200	50,00
Total	2,400	100,00

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, oficina Proinmobiliaria.

En el mes de septiembre de 2017, Corporación Equinoccio Inmuebles S.A. efectuó una cesión de su nómina de trabajadores a la Compañía, a través de un contrato de subrogación de activos y pasivos, por lo que, a partir de octubre de 2017, la Compañía asumió los gastos de personal y los pasivos laborales de la mencionada compañía relacionada. La cesión de activos y pasivos con corte al 30 de septiembre de 2017 es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Activos</u> (en U.S. dólares)	<u>Pasivos</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	84,342	
Ignacio Barra	821	
Carolina Wright	597	
Myriam Carrión	225	
Liliana Lozano	212	
Juan Carlos Cevallos	548	
<u>Obligaciones acumuladas:</u>		
Décimo Tercer Sueldo		(8,801)
Décimo Cuarto Sueldo		(313)
<u>Obligaciones por beneficios definidos:</u>		
Jubilación Patronal		(47,273)
Desahucio		(30,358)
Total	86,745	(86,745)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de la propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

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

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

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de muebles y equipos.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres, y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, 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 importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.11.1 Prestación de servicios - Se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, b) Es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción; c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía reconoce los ingresos por comisiones ganadas cuando se cumple las siguientes condiciones: a) El cliente firma la promesa de compra del inmueble ofertado, y b) El cliente ha pagado un porcentaje del valor del inmueble que se encuentra establecido en la promesa de compra del activo. La Compañía recibe anticipos de sus clientes que son clasificados en el rubro otras cuentas por pagar, los mismos que son transferidos a los promotores inmobiliarios en plazos que no superan los 180 días.

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

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

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

2.14 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

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

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

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

2.15.1 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.

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

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

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

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

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

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

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

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

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

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

Exenciones nuevas

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

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).

- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

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

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

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipos - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco del Pichincha C.A.	44,461	17,759
Banco del Pacífico S.A.	1,831	1,193
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha	409	1,455
Caja chica	393	393
Inversiones temporales	-	62,164
Total	<u>47,094</u>	<u>82,964</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 18)	996,259	896,253
Clientes	235,542	248,978
Ingresos por facturar clientes no relacionados (1)	87,578	133,514
Clientes mandato terceros	11,658	12,579
(-) Provisión para cuentas incobrables	(38,843)	(53,060)
Subtotal	<u>1,292,194</u>	<u>1,238,264</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Empleados	26,707	22,544
Anticipo a proveedores	2,317	-
Otras cuentas por cobrar	9,994	10,728
Subtotal	<u>39,018</u>	<u>33,272</u>
Total	<u>1,331,212</u>	<u>1,271,536</u>

- (1) Al 31 de diciembre 2017 y 2016, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre del periodo 2017.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Casa N° 171 - Altos De La Colina	53,723	53,723
Casa N° 45 - Altos De La Colina	43,700	43,700
Lote N° 15 - Viña Chiche	26,000	26,000
Lote N° 86 - Troje Norte	25,715	23,300
Lote N° 60 - Troje Norte	11,153	21,578
Total	<u>160,291</u>	<u>168,301</u>

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad, planta y equipos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	940,690	937,030
Depreciación acumulada	<u>(263,739)</u>	<u>(231,697)</u>
Total	<u>676,951</u>	<u>705,333</u>

Clasificación:

Terrenos	529,662	529,662
Edificios	113,008	132,036
Muebles y enseres	18,884	21,859
Equipos de computación	3,786	4,414
Equipos de oficina	9,473	15,224
Instalaciones Rótulos	2,138	2,138
Total	<u>676,951</u>	<u>705,333</u>

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedad, planta y equipos, son como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Instalaciones Rótulos</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>							
Saldo al 31 de diciembre de 2015	529,662	190,282	86,153	75,577	43,853	2,138	927,665
Adiciones				1,900	7,465		9,365
Saldo al 31 de diciembre de 2016	529,662	190,282	86,153	77,477	51,318	2,138	937,030
Adiciones			1,001	2,659			3,660
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (1)	<u>529,662</u>	<u>190,282</u>	<u>87,154</u>	<u>80,136</u>	<u>51,318</u>	<u>2,138</u>	<u>940,690</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>							
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(46,227)	(61,782)	(70,987)	(32,461)	-	(211,457)
Depreciación		(12,019)	(2,512)	(2,076)	(3,633)		(20,240)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(58,246)	(64,294)	(73,063)	(36,094)	-	(231,697)
Depreciación		(19,028)	(3,976)	(3,287)	(5,751)	-	(32,042)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(77,274)	(68,270)	(76,350)	(41,845)	-	(263,739)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2016	<u>529,662</u>	<u>132,036</u>	<u>21,859</u>	<u>4,414</u>	<u>15,224</u>	<u>2,138</u>	<u>705,333</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2017	<u>529,662</u>	<u>113,008</u>	<u>18,884</u>	<u>3,786</u>	<u>9,473</u>	<u>2,138</u>	<u>676,951</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, existe una hipoteca sobre el inmueble ubicado en Calle Bello Horizonte E10-15 y Av. 6 de Diciembre, en Quito, donde funcionan las oficinas de la Compañía, otorgada como garantía de obligaciones bancarias. (Ver Nota 9)

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Anticipos recibidos compañías relacionadas (Nota 18)	472,370	158,410
Anticipos recibidos de clientes	375,877	110,647
Proveedores	266,496	386,936
Cuentas por pagar accionistas (Nota 18)	180,826	201,938
Cuentas por pagar compañías relacionadas (Nota 18)	135,632	587,163
Otras cuentas por pagar	143	13,879
Total	<u>1,431,344</u>	<u>1,458,973</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1,055,467	1,348,326
No corriente	<u>375,877</u>	<u>110,647</u>
Total	<u>1,431,344</u>	<u>1,458,973</u>

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un préstamo otorgado por Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha a una tasa nominal de 9.76% (9.76% para el año 2016) con vencimiento en el año 2025, dicho préstamo se encuentra garantizado con la hipoteca de un inmueble propiedad de la Compañía. (Ver Nota 7)

Una reconciliación de pasivos por actividades de financiamiento es como sigue:

	<u>Enero 1, 2017</u>	<u>Flujo de Efectivo</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
<u>Préstamos bancarios:</u>			
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha	<u>325,101</u>	<u>(51,784)</u>	<u>273,317</u>

ESPACIO EN BLANCO

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Beneficios sociales:</i>		
Obligaciones con el IESS	13,448	10,610
Décimo cuarto sueldo	6,649	5,314
Préstamos de empleados con el IESS	6,480	1,866
Décimo tercer sueldo	5,025	7,551
Participación de trabajadores	<u>2,235</u>	<u>-</u>
Subtotal	33,927	25,341
Sueldos por pagar	8,662	55,035
Otras obligaciones con empleados	<u>6,718</u>	<u>5,382</u>
Total	<u>49,307</u>	<u>85,758</u>

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	104,231	43,364
Bonificación por desahucio	<u>60,433</u>	<u>23,379</u>
Total	<u>164,664</u>	<u>66,743</u>

11.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte 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:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	43,364	45,401
Provisión cesión trabajadores (Nota 1)	44,650	-
Costo de los servicios del periodo corriente	19,281	7,253
Costo por intereses, neto	4,229	1,696
Ganancias actuariales	(3,565)	-
Beneficios pagados	<u>(3,728)</u>	<u>(10,986)</u>
Saldos al fin del año	<u>104,231</u>	<u>43,364</u>

11.2 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:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	23,379	25,793
Provisión cesión trabajadores (Nota 1)	28,940	-
Costo de los servicios del periodo corriente	8,642	1,145
Costo por intereses neto	2,449	908
Ganancias actuariales	(1,487)	-
Beneficios pagados	<u>(1,490)</u>	<u>(4,467)</u>
Saldos al fin del año	<u>60,433</u>	<u>23,379</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo 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 a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
	%	%
Tasa(s) de descuento	8,34	8,68
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3,97	21,26

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

12.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente - crédito tributario impuesto a la renta	8,611	-
Retenciones de IVA	-	782
SRI por cobrar	-	2,056
Total activos por impuestos corrientes	<u>8,611</u>	<u>2,838</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
IVA por pagar	17,960	7,580
Retenciones en la fuente por pagar	4,640	3,836
Retenciones IVA por pagar	1,248	2,216
Impuesto a la renta por pagar	-	1,355
SRI por pagar	-	931
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>23,848</u>	<u>15,918</u>

12.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	13,173	(131,419)
Gastos no deducibles	12,492	22,804
Amortización pérdidas tributarias	<u>(6,416)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) gravable	19,249	(108,615)
Impuesto a la renta causado (2)	<u>4,235</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (1)	<u>13,538</u>	<u>18,483</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>13,538</u>	<u>18,483</u>

- (1) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25). A partir del 2018 el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

12.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	1,355	37,568
Provisión del año	13,538	18,483
Pagos efectuados	<u>(23,504)</u>	<u>(54,696)</u>
Saldo al final del año	<u>(8,611)</u>	<u>1,355</u>

12.4 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.

Los representantes legales, desde el 01 de septiembre de 2017, serán afiliados en el código 109 del sistema del IESS. Los ingresos percibidos por el representante legal es la materia gravada y generará una aportación del 17,6%. Se considerarán deducibles de acuerdo a la circular NAC-DGECCGC14-00002 del 12 de febrero del 2014 los sueldos, salarios u honorarios pagados a los representantes legales si estos fueron aportados al IESS por la sociedad o empresa.

13. 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 el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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 de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por dos clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

14.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

14.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de Clientes y si es necesario de sus accionistas.

14.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	47,094	82,964
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	1,324,720	1,266,983
Total	<u>1,371,814</u>	<u>1,349,947</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u>		
Préstamos (Nota 9)	273,317	325,101
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	1,424,852	1,454,420
Total	<u>1,698,169</u>	<u>1,779,521</u>

14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. PATRIMONIO

15.3 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país.

Un resumen del capital es como sigue:

	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	300	12.50
Barra Marcel Ignacio	300	12.50
Barra Marcel José Miguel	300	12.50
Marcel Arteta Isabel Noemi	300	12.50
Wright Duran Ballen Walter Irving Lloyd	1,200	50.00
Total	<u>2,400</u>	<u>100.00</u>

15.3 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Ésta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	400,508	362,823
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	<u>(150,706)</u>	<u>(150,706)</u>
Total	<u>249,802</u>	<u>212,117</u>

- (1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

ESPACIO EN BLANCO

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Ingresos operativos:</i>		
Ingresos por facturar (1)	362,376	475,136
Gerencia de proyecto	161,275	50,667
Proyectos de terceros	148,629	22,528
Mandato particular	112,512	126,309
Ingresos por ferias	74,448	44,254
Comisión proyectos propios	53,408	12,200
Intereses ganados	38,799	33,175
Trámites legales	37,953	32,109
Otros ingresos por avalúos	<u>2,120</u>	<u>-</u>
Total	<u>991,520</u>	<u>796,378</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre del periodo 2017.

ESPACIO EN BLANCO

17. GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Gastos de ventas:</u>		
Comisiones	172,814	20,280
Sueldos	133,343	129,709
Beneficios sociales	74,214	121,980
Ferías	47,955	27,830
Contribuciones	37,205	10,645
Freelance	22,983	28,855
Servicios	20,550	48,425
Publicidad	20,179	4,087
Arriendo	13,145	26,810
Provisión desahucio	9,819	7,096
Alícuota	3,449	4,799
Por reembolsar	3,281	39,551
Servicios básicos	2,218	4,420
Suministros	2,057	714
Impuestos	1,048	70
Mantenimiento	602	3,740
Provisión de cuentas incobrables	-	17,767
Subtotal	565,341	496,798
<u>Gastos de administración:</u>		
Sueldos	150,494	175,533
Beneficios sociales	149,394	96,030
Comisiones	60,646	72,923
Impuestos y contribuciones	41,980	14,517
Depreciaciones	32,042	33,464
Jubilación patronal	13,594	(2,036)
Servicios básicos	12,861	12,870
Honorarios	10,185	15,239
Varios	10,049	11,802
Mantenimiento	9,099	3,443
Movilización	5,046	2,653
Trámites legales	3,843	3,908
Suministros	4,886	4,674
Participación trabajadores	2,325	-
Subtotal	506,444	445,063

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Gastos financieros:</u>		
Intereses financieros	35,806	39,049
Comisiones financieras	884	3,291
Subtotal	36,690	42,340
<u>Otros (ingresos) gastos, neto:</u>		
Reembolso de gastos	(19,474)	-
Pautaje plusvalía	(5,600)	-
Campaña facebook	(4,800)	-
Arriendos	(4,220)	(26,243)
Otros ingresos	(131,838)	(51,482)
Otros gastos	35,804	21,321
Subtotal	(130,128)	(56,404)
Total	<u>978,347</u>	<u>927,797</u>

18. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar compañías relacionadas:</u>		
Viviensa S.A.	440,328	434,373
Ingresos por facturar	274,797	335,721
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	84,342	-
Fideicomiso Mercantil Troje Norte	71,861	30,684
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	40,276	50,090
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	33,614	-
Fideicomiso Navarra Town Houses II	16,654	759
Fideicomiso Rancho San Francisco	15,842	-
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos	6,932	-
Fideicomiso Navarra Town Houses	6,122	2,397
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	2,825	-
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno	1,386	13,138
Replay S.A.	950	-
Fideicomiso Consultorios II Hospital De Los Valles	330	-
Hospiclean S.A.	-	22,896
Otros	-	6,195
Total	<u>996,259</u>	<u>896,253</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas:</u>		
Sensuities	74,000	74,000
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	19,000	141,866
Fideicomiso Navarra Town Houses	12,000	-
Codimca S.A.	13,243	13,243
Fideicomiso Rancho San Francisco	7,768	6,660
Fideicomiso Altos de la Colina	6,492	4,553
Fideicomiso Suite	1,836	-
Bueno Villacorta Maria Elena	648	-
Proparqueos Cía. Ltda.	645	-
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	-	296,936
Fideicomiso Rsf. Flujos	-	35,531
Otros	-	14,374
Subtotal	135,632	587,163
<u>Anticipos compañías relacionadas:</u>		
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	180,672	30,683
Fideicomiso Navarra Town Houses II	110,280	23,501
Fideicomiso Navarra Town Houses	68,147	84,681
Fideicomiso Altos de la Colina	52,036	6,210
Fideicomiso Navarra Town Houses III	44,000	-
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos	15,000	-
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno	1,235	10,585
Fideicomiso Mercantil Troje Norte	1,000	2,750
Subtotal	472,370	158,410
<u>Cuentas por pagar accionistas:</u>		
Barra Castells Miguel	57,999	4,056
Barra Ignacio	56,674	56,674
Walter Wright Duran Ballen	53,554	24,878
Barra Esteban	5,636	5,636
Isabel Marcel Arteta	5,636	5,636
Miguel Barra Marcel	1,327	105,058
Subtotal	180,826	201,938
Total	788,828	947,511

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 6, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 6, de 2018 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
