

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los
auditores independientes.

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas de
Inmobiliaria Cumbrewell S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Cumbrewell S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cumbrewell S. A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Inmobiliaria de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Los estados financieros de Inmobiliaria Cumbrewell S. A., al 31 de diciembre del 2016 fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedad el 13 de abril de 2017.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Inmobiliaria en relación con los estados financieros

Los Administradores de la Inmobiliaria son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Inmobiliaria o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Inmobiliaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Cumbrewell S. A..

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca 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 contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

También:

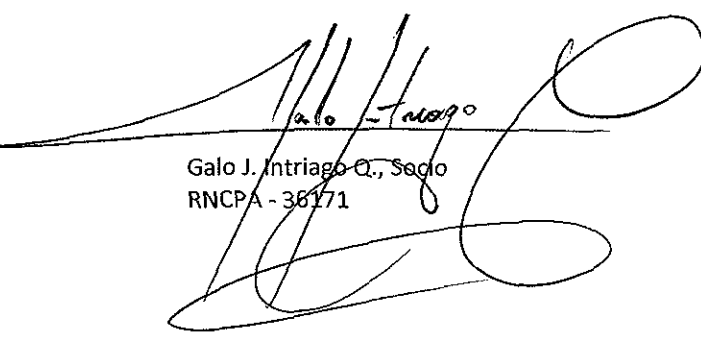
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Inmobiliaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Inmobiliaria.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Inmobiliaria no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la Inmobiliaria en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, Ecuador
Abril 13, de 2018

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



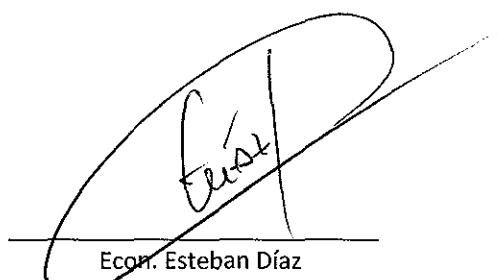
Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

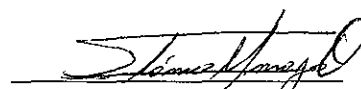
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo en bancos	7	94.149	122.636
Cuentas por cobrar relacionadas	8	57.360	96.200
Otras cuentas por cobrar		2.302	2.405
Impuestos corrientes	12	42.087	19.948
Total activos corrientes		195.898	241.189
Activos no corrientes			
Propiedades	9	3.376.323	3.441.539
Inversiones en acciones	10	2.543.508	2.543.508
Total activos no corrientes		5.919.831	5.985.047
Total Activos		6.115.729	6.226.236



Econ. Esteban Díaz
Gerente General



C.P.A. Mónica Moncayo
Contadora General

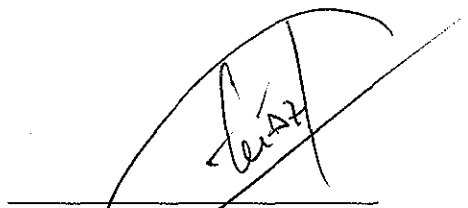
Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros.

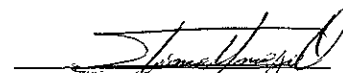
Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivos	Notas	2017	2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	11	5.252	1.987.154
Otras cuentas por pagar		4.080	1.200
Impuestos corrientes	12	878	2.514
Beneficios a los empleados	13	3.594	7.961
Total pasivos corrientes		13.804	1.998.829
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos	14	2.492.458	2.492.458
Total pasivos no corrientes		2.492.458	2.492.458
Total pasivos		2.506.262	4.491.287
Patrimonio			
Capital social	16	80.000	80.000
Aporte futura capitalización	16	1.870.000	-
Reservas	16	207.849	207.849
Resultados acumulados	16	1.451.618	1.447.100
Total patrimonio		3.609.467	1.734.949
Total Pasivos y Patrimonio		6.115.729	6.226.236


Econ. Esteban Díaz
Gerente General


C.P.A. Mónica Moncayo
Contadora General

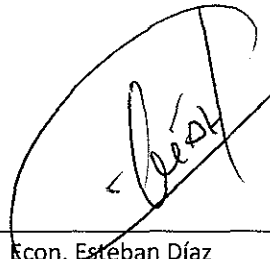
Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

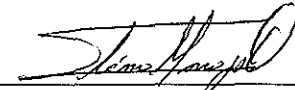
Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2017	2016
Actividades ordinarias:			
Ingresos por ventas	17	247.500	270.000
Utilidad bruta		247.500	270.000
Gastos operacionales:			
Gastos administrativos	18	(231.022)	(205.372)
Utilidad operacional		16.478	64.628
Gastos no operacionales:			
Gastos financieros		(85)	(114.435)
Otros ingresos (gastos), netos		(710)	95.687
Resultado antes de impuesto a la renta		15.683	45.880
Participación trabajadores en utilidades	13	(2.352)	(6.882)
Impuesto a la renta	12	(8.813)	(19.074)
Utilidad del ejercicio		4.518	19.924



Econ. Esteban Díaz
Gerente General



C.P.A. Mónica Moncayo
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reservas				Resultados acumulados		
			Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Total reservas	Superávit por reavalúo	Utilidad (Pérdida del ejercicio)	Total Resultados Acumulados
Saldo al 31 de diciembre del 2015	80.000	-	2.080	12.864	190.913	205.857	1.707.517	(278.349)	1.429.168
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de reservas	-	-	1.992	-	-	1.992	-	(1.992)	(1.992)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	19.924	19.924
Saldo al 31 de diciembre del 2016	80.000	-	4.072	12.864	190.913	207.849	1.707.517	(260.417)	1.447.100
Resolución de Junta de Accionistas del 10 de enero de 2017	-	1.870.000	-	-	-	-	-	-	-
Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	4.518	4.518
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(255.899)	(255.899)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	80.000	1.870.000	4.072	12.864	190.913	207.849	1.707.517	1.451.618	3.609.467
Total Patrimonio									1.715.025
Total Patrimonio									1.734.949
Total Patrimonio									1.870.000
Total Patrimonio									4.518
Total Patrimonio									3.609.467

Econ. Esteban Díaz
Gerente General


C.P.A. Mónica Moncayo
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.**Estado de Flujo de Efectivo**

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

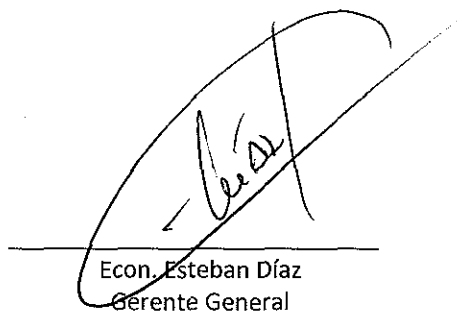
Estado de Flujos de Efectivo	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	285.732	300.543
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(305.406)	(181.122)
Impuesto a la renta pagado	(8.813)	(19.074)
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	(28.487)	100.347
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(28.487)	100.347
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	122.636	22.289
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	94.149	122.636

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

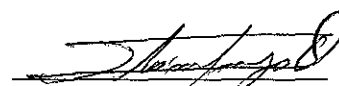
Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2017	2016
Otro resultado integral	4.518	19.924
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:		
Depreciación de propiedades	65.216	65.216
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar relacionadas	38.840	(67.520)
Impuestos corrientes	(22.138)	(10.216)
Otras cuentas por cobrar	102	2.376
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar relacionadas	(109.022)	81.141
Impuestos corrientes	1.080	2.010
Beneficios a los empleados	(7.083)	7.416
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	(28.487)	100.347



Econ. Esteban Díaz
Gerente General



C.P.A. Mónica Moncayo
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros.

1. Entidad que Reporta

La Inmobiliaria fue constituida el 1 de julio de 1994, su actividad principal es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La dirección registrada de la Inmobiliaria en Ecuador es la Provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Avenida 10 de Agosto N31 – 162 y Mariana de Jesús, Edificio Metrocar, cuarto piso.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes, que no han entrado en vigencia y que la Inmobiliaria tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIC 40 - Enmienda:	Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1 - Mejora:	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2 - Enmienda:	Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4 - Enmiendas	Relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9 - Mejora	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9 - Enmienda	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15 - Mejora	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22 - Interpretación	Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16 - Nueva norma	Publicación de la norma: "Arrendamientos"	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11 - Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17 - Enmienda	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Inmobiliaria. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Inmobiliaria ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Inmobiliaria.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Propiedades
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, más en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Inmobiliaria únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en bancos

El efectivo en bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar y compañías relacionadas. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados en caso de haberlos.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Inmobiliaria a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Inmobiliaria haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Inmobiliaria haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

31 de diciembre de 2017

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, obligaciones financieras y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Inmobiliaria determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable. La Inmobiliaria únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas por pagar comerciales y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar a partes relacionadas.

Las Cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de partes relacionadas en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Inmobiliaria cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por acciones nominativas y ordinarias, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Propiedades

Reconocimiento y Medición

Las propiedades se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Las propiedades 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.

El costo incluye inversiones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedades se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedades y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integrales.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Inmobiliaria y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina de propiedad son reconocidos en resultados integrales cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos es como se detalla a continuación:

Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	20

Contratos de Arrendamiento

La Inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento como arrendataria de ciertos bienes inmuebles. En todos los casos, la parte arrendadora conserva significativamente los riesgos y beneficios de la propiedad, por lo tanto, son clasificados como arrendamientos operativos.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Inmobiliaria evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existiere evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Inmobiliaria evalúa periódicamente la estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Inmobiliaria, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existiera algún indicio de deterioro. Si existiera tales indicios, entonces se estimaría el valor recuperable del activo. Se reconocería una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excediere su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado.

d) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Inmobiliaria en el capital social y en los aportes para futura capitalización.

e) Beneficios a los Empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Inmobiliaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Inmobiliaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Desahucio

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados deciden dar por terminada la relación contractual con la Inmobiliaria.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Inmobiliaria tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de

recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Inmobiliaria constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en este caso se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuestos a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Inmobiliaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

i) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Inmobiliaria se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo, en el que los dividendos se aprueban para el reparto en la Junta General de Accionistas, celebrada cada año.

31 de diciembre de 2017

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Inmobiliaria requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Inmobiliaria constituyen las cuentas por pagar partes relacionadas. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria posee también cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Inmobiliaria está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Inmobiliaria a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Inmobiliaria.

Las políticas de administración de riesgos de la Inmobiliaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Inmobiliaria a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Inmobiliaria, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Inmobiliaria.

a. Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Inmobiliaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo en bancos	94.149	122.636
Cuentas por cobrar relacionadas	57.360	96.200
Otras cuentas por cobrar	2.302	2.405
Total	153.811	221.241

Riesgo de Crédito relacionado con Cuentas por Cobrar

En los años 2017 y 2016, no ha sido registrada en los resultados integrales estimación alguna para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes debido a que la Administración considera que el saldo de dicha estimación cubre completamente el riesgo respecto a la recuperación de dichos saldos, cuyo resumen de antigüedad se muestra a continuación:

Cuentas	2017	2016
Vigentes no deteriorados	19.120	19.240
Cuentas por cobrar vencidos		
Hasta 30 días	38.240	19.240
De 31 a 60 días	-	19.240
De 61 a 90 días	-	38.480
Saldo final del año	57.360	96.200

Efectivo en bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en bancos por US\$94.149 al 31 de diciembre de 2017 (US\$122.636 al 31 de diciembre de 2016). El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo están entre AAA- y AA-.

b. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Inmobiliaria tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en

31 de diciembre de 2017

condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Inmobiliaria.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de actividades de financiamiento de un año.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	De 91 a 180 días
31 de diciembre del 2017:				
Cuentas por Pagar:				
Partes Relacionadas	5.252	5.252	5.252	-
Otras cuentas por pagar	4.080	4.080	4.080	-
Beneficios a los Empleados	3.594	3.594	2.994	600 (1)
	12.926	12.926	12.326	600
31 de diciembre del 2016:				
Cuentas por Pagar:				
Partes Relacionadas	1.987.154	1.987.154	1.987.154	-
Otras cuentas por pagar	1.200	1.200	1.200	-
Beneficios a los Empleados	7.961	7.961	7.372	589 (1)
	1.996.315	1.996.315	1.995.726	589

(1) Corresponde a los beneficios sociales de los empleados de la Compañía mismos que se revelan en la Nota 13.

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Detalle	2017	2016
Activo corriente	195.898	241.189
Pasivo corriente	13.804	1.998.829
Índice de liquidez	14,19	0,12

c. Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Inmobiliaria como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

Riesgo de Moneda

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria efectúa todas sus transacciones en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento de la Inmobiliaria considera como principales fuentes de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Riesgo de precio productos comercializados:

La exposición a la variación de precios de la Inmobiliaria está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política de gobierno central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos son un componente importante del costo de los productos para la venta para aquellos productos que son importados para su comercialización. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada.

d. Administración de Capital

El objetivo de la Inmobiliaria respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Total patrimonio	3.609.467	1.734.949
Total activo	6.115.729	6.226.236
Ratio de patrimonio sobre activos	0,59	0,28

7. Efectivo en Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como efectivo en bancos se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2017	2016
Efectivo en bancos	94.149	122.636
Total	94.149	122.636

8. Cuentas por Cobrar Relacionadas

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como cuentas por cobrar relacionadas, se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Aekia S. A. (1)	57.360	96.200
Total	57.360	96.200

(1) Los saldos mantenidos en las cuentas se refieren a valores pendientes de cobro por concepto de arriendos.

La exposición de la Inmobiliaria a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar comerciales se revelan en la Nota 6 literal (a).

9. Propiedades

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento de propiedades durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Concepto	Terreno	Edificios	Total
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.760.219	1.732.009	4.492.228
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.760.219	1.732.009	4.492.228
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.760.219	1.732.009	4.492.228
Depreciación acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	985.473	985.473
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	1.050.689	1.050.689
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	1.115.905	1.115.905
Valor neto en libros:			
Al 31 de diciembre del 2015	2.760.219	746.536	3.506.755
Al 31 de diciembre del 2016	2.760.219	681.320	3.441.539
Al 31 de diciembre del 2017	2.760.219	616.104	3.376.323

10. Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones mantenidas por la Inmobiliaria al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Razón social	País	Porcentaje de Participación	Valor en libros		Valor nominal de las Acciones	
			2017	2016	2017	2016
Comercializadora Colombiana de Vehículos S. A. **	Colombia	92,83%	1.560.180	1.560.180	1.560.180	1.560.180
Metrokia S. A. *	Colombia	1,00%	126.417	126.417	126.417	126.417
Colimpel S. A. *	Colombia	46,23%	694.045	694.045	694.045	694.045
Alianza Comercial de Seguros Ltda. **	Colombia	60,00%	162.865	162.865	162.865	162.865
Total			2.543.508	2.543.508		

(*) Participación menor al 50% en el capital de la compañía emisora. La Compañía no posee influencia significativa sobre dicha compañía.

(**) Participación mayor al 50% en el capital de las compañías emisoras. La Compañía posee influencia significativa sobre dichas compañías.

A la fecha de emisión del informe los principales montos de los estados financieros de las inversiones en acciones que mantiene la Inmobiliaria, no han sido confirmados por cada Compañía.

31 de diciembre de 2017

11. Cuentas por Pagar Relacionadas

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar relacionadas comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	2017	2016
Aekia S. A. (1)	5.252	1.987.154
Total	5.252	1.987.154

- (1) El valor presentado en el año 2016, corresponde a fondos entregados en años anteriores por Aekia S. A. a Inmobiliaria Cumbrewell S. A., para la adquisición de un terreno. Mediante acta de Junta General de Accionistas con fecha 10 de enero de 2017 se establece que el valor de US\$1.870.000 se registre como Aportes futuras Capitalizaciones.

La exposición de la Inmobiliaria al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar comerciales se revela en la Nota 6 (b).

12. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Crédito tributario de IVA	9.733	7.394
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	32.354	12.554
Saldo al final del año	42.087	19.948
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente de IVA	192	83
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	686	2.431
Saldo al final del año	878	2.514

Gasto por impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Cuentas	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	8.813	19.074
Total	8.813	19.074

31 de diciembre de 2017

Conciliación del gasto de impuesto a la renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22% a partir del año 2013. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% en el año 2017 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Conceptos	2017	2016
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	15.683	45.880
Menos: Participación trabajadores (Véase nota 13)	(2.352)	(6.882)
Utilidad antes de impuesto a la renta	13.331	38.998
Más (menos):		
Gastos no deducibles	23.589	28.580
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	(9.230)	(16.895)
Base imponible	27.690	50.683
Impuesto a la renta corriente estimado	8.813	19.074
Total	8.813	19.074

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Conceptos	2017	2016
Saldo al inicio del año	(12.554)	(4.011)
Anticipo determinado mayor al Impuesto a la renta causado	8.813	19.074
Anticipo impuesto a la renta	(8.813)	(6.017)
Retenciones en la fuente	(19.800)	(21.600)
Saldo al final del año	(32.354)	(12.554)

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Inmobiliaria, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La declaración de impuesto a la renta presentada por el año 2017 y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por los años 2014 al 2017 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta

31 de diciembre de 2017

El impuesto a la renta de la Compañías se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tasas del impuesto a la renta

Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

13. Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Corriente:		
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	2.352	6.882
Aportes a la Seguridad Social IESS	471	336
Préstamos IESS	171	154
Beneficios sociales	600	589
	3.594	7.961

- (1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Inmobiliaria en el 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	6.882	-
Provisión del año cargada a resultados	2.352	6.882
Pagos de la provisión del año anterior	(6.882)	-
Saldo al final del año	2.352	6.882

14. Otros Pasivos

El siguiente es un resumen de otros pasivos al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	2017	2016
Otros pasivos largos plazo:		
Comercializadora Colombiana de Vehículos S. A.	1.509.130	1.509.130
Metrokia S. A.	126.417	126.417
Colimpel S. A.	694.045	694.045
Alianza Comercializadora de Seguros Ltda.	162.866	162.866
Total	2.492.458	2.492.458

15. Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (Compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Inmobiliaria, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración:

Cuentas	Relación	Transacción	2017	2016
Cuentas por cobrar partes relacionadas (véase nota 8)				
Corto plazo:				
Aekia S. A (1)	Entidad del grupo	Comercial	57.360	96.200
Total cuentas por cobrar partes relacionadas corto plazo			57.360	96.200
Cuentas por pagar partes relacionadas (véase nota 11)				
Corto plazo:				
Aekia S. A (2)	Entidad del grupo	Financiera	5.252	1.987.154
Total cuentas por pagar partes relacionadas			5.252	1.987.154

(1) Corresponde a saldos por cobrar por el arrendamiento de oficinas y parqueaderos.

(2) Corresponde a dineros entregados por parte de Aekia S. A. a Inmobiliaria Cumbrewell para la adquisición de terreno el cual fue capitalizado en el año 2017.

31 de diciembre de 2017

Transacciones con relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Inmobiliaria ha mantenido con sus Inmobiliarias relacionadas:

Cuentas	Arriendos	Total Ingresos
Ingresos / Gastos		
2017		
Aekia S. A.	240.000	240.000
Total	240.000	240.000
Ingresos / Gastos		
2016		
Aekia S. A.	240.000	240.000
Total	240.000	240.000

16. Patrimonio*Capital Social*

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017 el capital social de la Inmobiliaria es de US\$80.000 dividido en 2.000.000 acciones ordinarias y nominativas de USD\$0,04 estadounidense por cada acción.

Aportes para futuras capitalizaciones

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 10 de enero de 2017, se aprobó capitalizar el valor de cuentas por pagar a Aekia S. A., trasladando a la cuenta de patrimonio Aporte Futuras Capitalizaciones por un valor de US\$1.870.000.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de accionistas. Al 31 de diciembre del 2017, mantiene un saldo correspondiente a US\$12.864.

Resultados Acumulados

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 tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

17. Ingresos por Ventas

Un resumen de los ingresos obtenidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Ingresos por actividades ordinarias	2017	2016
Arrendamiento de inmuebles	247.500	270.000
Total	247.500	270.000

18. Gastos Administrativos

La composición de los gastos administrativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Gastos administrativos	2017	2016
Gastos locales y oficinas	196.701	184.457
Gastos de personal	24.862	15.418
Gastos de funcionamiento	4.282	3.849
Honorarios profesionales	5.177	1.648
Total	231.022	205.372

19. Precios de Transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes en el Ecuador, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado dentro del mismo periodo fiscal, operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, por un importe acumulado superior a US\$. 15.000.000, se encuentran obligados a presentar a la Administración Tributaria un informe y anexo de Precios de Transferencia.

20. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre del 2017, hasta el 13 de abril de 2018, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *