

# **Ferroinmobiliaria S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2017 e Informe de  
los Auditores Independientes*

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

---

| <b><u>Contenido</u></b>                 | <b><u>Página</u></b> |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Informe de los auditores independientes | 1                    |
| Estado de situación financiera          | 4                    |
| Estado de resultado integral            | 5                    |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 6                    |
| Estado de flujos de efectivo            | 7                    |
| Notas a los estados financieros         | 8                    |

**Abreviaturas:**

|        |                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|
| NIC    | Normas Internacionales de Contabilidad                                          |
| NIIF   | Normas Internacionales de Información Financiera                                |
| CINIIF | Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera |
| SRI    | Servicio de Rentas Internas                                                     |
| FV     | Valor razonable (Fair value)                                                    |
| US\$   | U.S. dólares                                                                    |

---

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

---

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                     | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>31/12/17</u></b><br><b>(en U.S. dólares)</b> | <b><u>31/12/16</u></b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | 4                   | 620,937                                            | 2,689,474              |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5                   | 770,383                                            | 995,160                |
| Inventarios                                               | 6                   | 13,706,506                                         | 13,129,532             |
| Activos por impuestos corrientes                          |                     | 5,266                                              |                        |
| Otros activos                                             |                     | 70,767                                             | 67,569                 |
| Total activos corrientes                                  |                     | <u>15,173,859</u>                                  | <u>16,881,735</u>      |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:                                    |                     |                                                    |                        |
| Cuentas por cobrar comerciales                            | 5                   | 225,728                                            | 48,005                 |
| Inventarios                                               | 6                   | 3,121,472                                          | 2,780,818              |
| Equipos                                                   | 7                   | 393,883                                            | 344,551                |
| Propiedades de inversión                                  | 8                   | <u>21,008,736</u>                                  | <u>20,289,478</u>      |
| Total activos no corrientes                               |                     | <u>24,749,819</u>                                  | <u>23,462,852</u>      |
| <br>TOTAL                                                 |                     | <br><u>39,923,678</u>                              | <br><u>40,344,587</u>  |

Ver notas a los estados financieros

---

Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                      | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>31/12/17</u></b>   | <b><u>31/12/16</u></b> |
|---------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                         |                     | <b>(en U.S. dólares)</b> |                        |
| PASIVOS CORRIENTES:                                     |                     |                          |                        |
| Préstamos                                               | 9                   | 2,765,598                | 165,551                |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 10                  | 2,459,634                | 3,188,819              |
| Anticipos de clientes                                   | 11                  | 1,697,424                | 1,500,503              |
| Pasivos por impuestos corrientes                        | 12                  | 471,676                  | 377,962                |
| Obligaciones acumuladas                                 | 13                  | <u>405,231</u>           | <u>317,732</u>         |
| Total pasivos corrientes                                |                     | <u>7,799,563</u>         | <u>5,550,567</u>       |
| PASIVOS NO CORRIENTES:                                  |                     |                          |                        |
| Préstamos                                               | 9                   | 7,641,010                | 11,344,161             |
| Obligaciones por beneficios definidos                   |                     | 71,595                   | 62,402                 |
| Pasivos por impuestos diferidos                         | 12                  | <u>5,545,077</u>         | <u>4,750,617</u>       |
| Total pasivos no corrientes                             |                     | <u>13,257,682</u>        | <u>16,157,180</u>      |
| Total pasivos                                           |                     | <u>21,057,245</u>        | <u>21,707,747</u>      |
| PATRIMONIO:                                             | 15                  |                          |                        |
| Capital social                                          |                     | 5,994,073                | 5,994,073              |
| Reserva legal                                           |                     | 247,127                  | 144,470                |
| Utilidades retenidas                                    |                     | <u>12,625,233</u>        | <u>12,498,297</u>      |
| Total patrimonio                                        |                     | <u>18,866,433</u>        | <u>18,636,840</u>      |
| TOTAL                                                   |                     | <u>39,923,678</u>        | <u>40,344,587</u>      |



Marcos Espínel  
Contador General

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

|                                                                                          | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>31/12/17</u></b><br><b>(en U.S. dólares)</b> | <b><u>31/12/16</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| INGRESOS                                                                                 | 16                  | 10,124,559                                         | 8,295,625              |
| COSTO DE VENTAS                                                                          | 17                  | (6,086,009)                                        | (4,997,013)            |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) POR MEDICIÓN AL VALOR<br>RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE<br>INVERSIÓN | 8                   | <u>719,258</u>                                     | <u>(50,208)</u>        |
| MARGEN BRUTO                                                                             |                     | 4,757,808                                          | 3,248,404              |
| Gastos de administración                                                                 | 17                  | (1,397,840)                                        | (1,337,595)            |
| Gastos de ventas                                                                         | 17                  | (828,149)                                          | (571,188)              |
| Gastos financieros                                                                       | 17                  | (222,449)                                          | (20,649)               |
| Otros gastos                                                                             | 17                  | (65,200)                                           | (80,722)               |
| Ingresos financieros                                                                     |                     | 40,908                                             | 35,198                 |
| Otros ingresos                                                                           |                     | <u>136,405</u>                                     | <u>100,516</u>         |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA                                                    |                     | <u>2,421,483</u>                                   | <u>1,373,964</u>       |
| Ingreso (gasto) por impuesto a la renta:                                                 | 12                  |                                                    |                        |
| Corriente                                                                                |                     | (423,315)                                          | (358,446)              |
| Diferido                                                                                 |                     | <u>(794,460)</u>                                   | <u>11,046</u>          |
| Total                                                                                    |                     | <u>(1,217,775)</u>                                 | <u>(347,400)</u>       |
| UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO<br>INTEGRAL DEL AÑO                                   |                     | <u>1,203,708</u>                                   | <u>1,026,564</u>       |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

  
Marcos Espinel  
Contador General

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

|                                            | Capital<br>social | Reserva<br>legal | ... Utilidades retenidas ...              |                          |                            | Total             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|
|                                            |                   |                  | Distribuidos<br>... (en U.S. dólares) ... | Reserva<br>de<br>capital | Por<br>adopción de<br>NIIF |                   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015          | 5,994,073         | 99,125           | 3,559,735                                 | 107,564                  | 9,012,707                  | 18,773,204        |
| Utilidad del año                           |                   |                  | 1,026,564                                 |                          |                            | 1,026,564         |
| Distribución de dividendos (Ver Nota 15.4) |                   |                  | (971,701)                                 |                          |                            | (971,701)         |
| Contribución solidaria                     |                   |                  | (191,227)                                 |                          |                            | (191,227)         |
| Transferencia                              |                   | <u>45,345</u>    | <u>(45,345)</u>                           |                          |                            |                   |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016         | 5,994,073         | 144,470          | 3,378,026                                 | 107,564                  | 9,012,707                  | 18,636,840        |
| Utilidad del año                           |                   |                  | 1,203,708                                 |                          |                            | 1,203,708         |
| Distribución de dividendos (Ver Nota 15.4) |                   |                  | (974,115)                                 |                          |                            | (974,115)         |
| Transferencia                              |                   | <u>102,657</u>   | <u>(102,657)</u>                          |                          |                            |                   |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017         | <u>5,994,073</u>  | <u>247,127</u>   | <u>3,504,962</u>                          | <u>107,564</u>           | <u>9,012,707</u>           | <u>18,866,433</u> |

Ver notas a los estados financieros

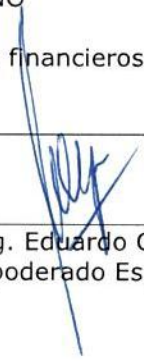
  
Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

  
Marcos Espinel  
Contador General

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

|                                                                                               | Año terminado      |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                               | 31/12/17           | 31/12/16           |
|                                                                                               | (en U.S. dólares)  |                    |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:                                          |                    |                    |
| Recibido de clientes                                                                          | 10,382,425         | 8,410,590          |
| Pagos a proveedores y a empleados                                                             | (9,410,449)        | (11,795,753)       |
| Impuesto a la renta                                                                           | (312,421)          | (124,999)          |
| Ingresos financieros                                                                          | 40,908             | 35,198             |
| Gastos financieros                                                                            | (745,138)          | (20,649)           |
| Otros ingresos                                                                                | 136,381            | 100,516            |
| Otros gastos                                                                                  | <u>(65,200)</u>    | <u>(80,722)</u>    |
| Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación                 | <u>26,506</u>      | <u>(3,475,819)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:                                               |                    |                    |
| Adquisición de propiedades y equipo y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión | <u>(95,219)</u>    | <u>(230,270)</u>   |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:                                     |                    |                    |
| Incremento de préstamos                                                                       | 3,560,413          | 10,474,461         |
| Pago de préstamos                                                                             | (4,586,122)        | (4,944,902)        |
| Dividendos pagados a accionistas y pago de la contribución solidaria (Nota 15.4)              | <u>(974,115)</u>   | <u>441,227</u>     |
| Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento            | <u>(1,999,824)</u> | <u>5,970,786</u>   |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:                                                          |                    |                    |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo                          | (2,068,537)        | 2,264,697          |
| SalDOS al comienzo del año                                                                    | <u>2,689,474</u>   | <u>424,777</u>     |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO                                                                         | <u>620,937</u>     | <u>2,689,474</u>   |
| Ver notas a los estados financieros                                                           |                    |                    |

  
Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

  
Marcos Espinel  
Contador General

## **FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Ferroinmobiliaria S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en el Ecuador y su domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía es la gestión de proyectos inmobiliarios, promoción de viviendas, inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo, vivienda y expansión de suelos.

La Compañía promociona, construye y comercializa el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" ubicado en el Sur de la ciudad de Quito. El terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario tiene una extensión de 27.13 hectáreas, dividido en 33 manzanas, de las cuales 5 manzanas han sido construidas y están siendo comercializadas, 2 manzanas se encuentran en construcción y sujetas a reserva por parte de clientes; y las 26 manzanas restantes se encuentran pendientes de construcción, razón por lo cual, son registradas como propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza los 40 y 34 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - 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 la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable 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 los 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 a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de 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 NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, 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: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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 equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inmuebles vendidos se determina asignando los costos directos e indirectos de cada proyecto construido para cada uno de los inmuebles proporcionalmente en base al metraje de construcción.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan venderlos en el ciclo normal de operación. El ciclo normal de operación de la Compañía es de hasta tres años, el cual comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la venta de las unidades habitacionales.

**2.6 Construcciones en proceso** - Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos.

## **2.7 Equipos**

**2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

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

**2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados 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 que se producen.

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

A continuación, se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u>             | <u>Vida útil (en años)</u> |
|-------------------------|----------------------------|
| Equipos de construcción | 10                         |
| Vehículos               | 5                          |
| Oficinas en obra        | 20                         |
| Muebles y enseres       | 10                         |
| Equipos de oficina      | 10                         |
| Equipos de computación  | 3                          |
| Herramientas            | 10                         |

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

**2.8 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los

ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía registra como propiedades de inversión aquellos terrenos (manzanas) sobre los cuales no se ha iniciado la construcción de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Previo al inicio de la construcción de los inmuebles sobre una manzana, la misma es reclasificada a inventario.

**2.9 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

**2.10.1 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.

**2.10.2 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo 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.

**2.10.3 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.

**2.11 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.12 Beneficios a empleados**

**2.12.1 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 período.

Los costos por servicio 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 período 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 período.

**2.12.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.13 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. La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad, aún si el cliente mantiene valores pendientes de pago y al momento de la cancelación total de la unidad habitacional pero que, por razones ajenas a la Compañía, no se ha firmado la escritura de transferencia del bien.

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

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

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

**2.16 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.17 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en “partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado. 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.

**2.17.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.17.2 Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.17.3 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 90

días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

**2.17.4 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

**2.18 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.

**2.18.1 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

**2.18.2 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.18.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**2.19 Aplicación de Norma Internacional de Información Financiera nueva y revisada que es mandatoriamente efectiva en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la siguiente modificación a la NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

**Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (Nota 9). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en Nota 9. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además de la revelación adicional en la Nota 9, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

**2.20 Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u>                                  | <u>Título</u>                                    | <u>Efectiva a partir</u> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| NIIF 9                                       | Instrumentos financieros                         | Enero 1, 2018            |
| NIIF 15                                      | Ingresos procedentes de contratos con clientes   | Enero 1, 2018            |
| NIIF 16                                      | Arrendamientos                                   | Enero 1, 2019            |
| Modificaciones a la NIC 40                   | Transferencia de propiedades de inversión.       | Enero 1, 2018            |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017 | Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23. | Enero 1, 2019            |

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación

y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo

crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La principal fuente de ingresos de la Compañía, corresponde a la venta de inmuebles construidos por la Compañía. A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes la administración, de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

### **Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión**

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en

uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado pérdidas por deterioro.

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

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

**3.3 Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía** - Las obligaciones por jubilación patronal y desahucio de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

**3.4 Estimación de vidas útiles de equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.3.

**3.5 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**3.6 Valor razonable de las propiedades de inversión** - El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con la ayuda de un perito independiente contratado por la Compañía (ver Nota 8).

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

|                                        | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u>  |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Efectivo                               | 4,000           | 3,000            |
| Bancos locales y fondos en fideicomiso | 616,937         | 6,030            |
| Inversiones temporales                 | <u>-</u>        | <u>2,680,444</u> |
| Total                                  | <u>620,937</u>  | <u>2,689,474</u> |

**Fondos en Fideicomiso** - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en un banco local a nombre de un Fideicomiso de Administración y Flujos, en el cual la Compañía es el Constituyente y cuyo objetivo es asegurar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN (Nota 19).

**Inversiones temporales** - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a inversiones en instituciones financieras locales con vencimientos de hasta 4 días a una tasa de interés de 0.75%.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

|                                  | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Cientes locales <b>(1)</b>       | 1,030,395        | 1,091,340        |
| Provisión para cuentas dudosas   | <u>(119,888)</u> | <u>(113,777)</u> |
| Subtotal                         | <u>910,507</u>   | <u>977,563</u>   |
| <i>Otras cuentas por cobrar:</i> |                  |                  |
| Compañías relacionadas           | 5,440            | 5,440            |
| Otros                            | <u>80,164</u>    | <u>60,162</u>    |
| Subtotal                         | <u>85,604</u>    | <u>65,602</u>    |
| Total                            | <u>996,111</u>   | <u>1,043,165</u> |
| <i>Clasificación:</i>            |                  |                  |
| Corriente                        | 770,383          | 995,160          |
| No corriente                     | <u>225,728</u>   | <u>48,005</u>    |
| Total                            | <u>996,111</u>   | <u>1,043,165</u> |

**(1)** Corresponden a cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluye cuentas por cobrar al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$390,748 y US\$565,131, respectivamente, los cuales se recuperaron en el mes de enero del 2018 (en los meses de enero y febrero del 2017 para el año 2016).

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte. Antes de vender una unidad habitacional a un cliente, la Compañía realiza una evaluación de la calidad crediticia del cliente potencial y los límites de crédito que el cliente tiene acceso en el mercado financiero.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

|                | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 61 - 90 días   | 5,052           | 6,712           |
| 91 - 120 días  | 2,503           | 22,294          |
| 121 - 180 días | <u>2,940</u>    | <u>30,590</u>   |
| Total          | <u>10,495</u>   | <u>59,596</u>   |

## 6. INVENTARIOS

|                                                                 | <u>31/12/17</u>   | <u>31/12/16</u>   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta | 3,613,591         | 6,173,904         |
| Construcciones en proceso                                       | 10,483,354        | 6,954,375         |
| Costos de urbanización                                          | 2,731,033         | 2,780,818         |
| Terrenos                                                        | <u>-</u>          | <u>1,253</u>      |
| Total                                                           | <u>16,827,978</u> | <u>15,910,350</u> |
| <i>Clasificación:</i>                                           |                   |                   |
| Corriente                                                       | 13,706,506        | 13,129,532        |
| No corriente                                                    | <u>3,121,472</u>  | <u>2,780,818</u>  |
| Total                                                           | <u>16,827,978</u> | <u>15,910,350</u> |

El ciclo normal de operación de la Compañía, que comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la realización de las unidades habitacionales, es de hasta tres años.

### **Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta:**

|            | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
|------------|------------------|------------------|
| Manzana 8  | 1,939,518        | 1,859,229        |
| Manzana 12 | 786,586          | 3,162,032        |
| Manzana 7  | 704,477          | 872,093          |
| Manzana 10 | 170,284          | 267,824          |
| Manzana 9  | <u>12,726</u>    | <u>12,726</u>    |
| Total      | <u>3,613,591</u> | <u>6,173,904</u> |

Un detalle de las unidades habitacionales disponibles para la venta, es como sigue:

|               | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|---------------|-----------------|-----------------|
|               | (en unidades)   |                 |
| Manzana 8     |                 |                 |
| Parqueaderos  | 66              | 47              |
| Departamentos | 41              | 47              |
| Bodega        | 8               | -               |
| Manzana 12    |                 |                 |
| Parqueaderos  | 52              | 93              |
| Departamentos | 21              | 110             |
| Manzana 7     |                 |                 |
| Parqueaderos  | 31              | 32              |
| Bodegas       | 14              | 17              |
| Locales       | 10              | 14              |
| Casas         | 7               | 8               |
| Departamentos | 5               | 2               |
| Manzana 10    |                 |                 |
| Bodegas       | 12              | 13              |
| Locales       | 8               | 7               |
| Parqueaderos  | 1               | 5               |
| Casas         | -               | 2               |
| Manzana 9     |                 |                 |
| Locales       | <u>1</u>        | <u>1</u>        |
| Total         | <u>277</u>      | <u>398</u>      |

**Construcciones en proceso:** Corresponden a las Manzanas No. 1 y No. 6 que se encuentra en proceso de construcción, y se espera que concluyan en el año 2018.

**Costos de urbanización:** Corresponde a los costos de urbanización incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín", los cuales se encuentran clasificados como inventarios no corrientes y que son asignados a las unidades habitacionales en base a los metros de construcción de cada unidad, una vez se inicia la construcción de las respectivas manzanas.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 7. EQUIPOS

|                        | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Costo                  | 589,419          | 494,200          |
| Depreciación acumulada | <u>(195,536)</u> | <u>(149,649)</u> |
| Total                  | <u>393,883</u>   | <u>344,551</u>   |
| <i>Clasificación:</i>  |                  |                  |
| Oficina en obra        | 94,888           | 101,095          |
| Equipo de construcción | 165,902          | 185,110          |
| Vehículos              | 70,544           |                  |
| Muebles y enseres      | 32,800           | 29,826           |
| Otros                  | <u>29,749</u>    | <u>28,520</u>    |
| Total                  | <u>393,883</u>   | <u>344,551</u>   |

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos donde se espera construir en un futuro el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" en el sur de Quito. El terreno se encuentra dividido en 33 manzanas, de las cuales, 25 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión, en razón de que no se ha iniciado su construcción. El valor razonable de las manzanas se ha determinado con la ayuda de un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador. Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

|                                                   | Año terminado               |                    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                                                   | <u>31/12/17</u>             | <u>31/12/16</u>    |
| Saldos al comienzo del año                        | 20,289,478                  | 21,725,248         |
| Ingreso (pérdida) por medición al valor razonable | 719,258                     | (50,208)           |
| Transferencia a inventarios                       | <u>                    </u> | <u>(1,385,562)</u> |
| Saldos al fin del año                             | <u>21,008,736</u>           | <u>20,289,478</u>  |

## 9. PRÉSTAMOS

|                                                                    | <u>31/12/17</u>   | <u>31/12/16</u>   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Garantizados - al costo amortizado</i>                          |                   |                   |
| Préstamos bancarios                                                | <u>10,406,608</u> | <u>11,475,557</u> |
| <i>No garantizados - al costo amortizado</i>                       |                   |                   |
| Préstamos otorgados por partes relacionadas del exterior (Nota 18) | <u>-</u>          | <u>34,155</u>     |
| Total                                                              | <u>10,406,608</u> | <u>11,509,712</u> |

|                       | <u>31/12/17</u>   | <u>31/12/16</u>   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Clasificación:</i> |                   |                   |
| Corriente             | 2,765,598         | 165,551           |
| No corriente          | <u>7,641,010</u>  | <u>11,344,161</u> |
| Total                 | <u>10,406,608</u> | <u>11,509,712</u> |

**Préstamos bancarios** - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a préstamos recibidos por la Corporación Financiera Nacional - CFN, para la construcción de las manzanas que se destinarán a la venta, con vencimientos hasta diciembre del 2020 a una tasa de interés trimestral reajutable del 6.38%. Adicionalmente, incluye un préstamo con una entidad financiera privada local por US\$48 mil con vencimiento en septiembre del 2022 a una tasa de interés anual del 8.95%.

**Garantías:**

Como garantía de los préstamos mencionados anteriormente, la Compañía ha constituido una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN, sobre los inmuebles construidos y por construir en las siguientes manzanas:

- Manzana No. 8 (sector 2)
- Manzana No. 12 (sector 2)
- Manzana No. 6 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 2 (sector 2)
- Manzana No. 7 (sector 1)
- Manzana No. 5 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 1 (sector 1)

Adicionalmente, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN, la Compañía constituyó los siguientes Fideicomisos (ver Nota 19):

- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzanas No. 1 y No. 6.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzanas No. 8 y No. 12.

Conforme se realice la venta de las unidades habitacionales, la Corporación Financiera Nacional - CFN procederá a liberar dichas unidades y los fondos producto de la venta serán entregados a los Fideicomisos, quienes a su vez se encargarán de transferir los mismos a la Corporación Financiera Nacional y a la Compañía, en base a los porcentajes establecidos en los contratos de constitución de los Fideicomisos.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

|       | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>   |
|-------|------------------|-------------------|
| 2018  |                  | 6,544,161         |
| 2019  | 3,841,010        | 2,400,000         |
| 2020  | <u>3,800,000</u> | <u>2,400,000</u>  |
| Total | <u>7,641,010</u> | <u>11,344,161</u> |

### 9.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

|                                  | 1/1/17            | Flujos de efectivo (1) | 31/12/17          |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Partes relacionadas del exterior | 34,155            | (34,155)               | -                 |
| Préstamos bancarios              | <u>11,475,557</u> | <u>(1,068,949)</u>     | <u>10,406,608</u> |
| Total                            | <u>11,509,712</u> | <u>(1,103,104)</u>     | <u>10,406,608</u> |

(1) Incluye nuevos financiamientos y pagos efectuados. Adicionalmente se incluye US\$77 mil de intereses cancelados, presentados como parte de actividades de operación.

### 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

|                                       | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Cuentas por pagar comerciales:</i> |                  |                  |
| Proveedores locales                   | 376,043          | 442,207          |
| Compañías relacionadas                | 1,845,573        | 1,845,573        |
| Garantía por pagar constructores      | 24,218           | 23,697           |
| Dividendos por pagar                  | -                | 721,702          |
| <i>Otras cuentas por pagar:</i>       |                  |                  |
| Empleados                             | 15,455           | 2,280            |
| Otros                                 | <u>198,345</u>   | <u>153,360</u>   |
| Total                                 | <u>2,459,634</u> | <u>3,188,819</u> |

**Compañías relacionadas** - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a cuentas por pagar a las compañías relacionadas Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Hercesa Inmobiliaria S.A. por US\$1.3 millones y US\$483 mil, respectivamente, los cuales no tienen vencimientos definidos y no generan intereses. El pago de estas cuentas por pagar está sujeto a la liquidez de la Compañía.

### 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al efectivo recibido por parte de clientes en calidad de reserva y/o entrada para la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente.

### 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

|                                                | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la renta                            | 438,390         | 327,496         |
| Retenciones en la fuente impuesto a la renta   | 6,357           | 15,649          |
| Impuesto a la renta por pagar empleados        | 7,077           |                 |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones | <u>19,852</u>   | <u>34,817</u>   |
| Total                                          | <u>471,676</u>  | <u>377,962</u>  |

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

|                                                                 | Año terminado    |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                 | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 2,421,483        | 1,373,964        |
| Ingresos exentos                                                | (719,259)        |                  |
| Gastos no deducibles                                            | <u>221,938</u>   | <u>255,334</u>   |
| Utilidad gravable                                               | <u>1,924,162</u> | <u>1,629,298</u> |
| Impuesto a la renta causado <b>(1)</b>                          | <u>423,315</u>   | <u>358,446</u>   |
| Anticipo calculado <b>(2)</b>                                   | <u>112,125</u>   | <u>7,335</u>     |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados              | <u>423,315</u>   | <u>358,446</u>   |
| Tasa de efectiva de impuestos                                   | <u>17%</u>       | <u>26%</u>       |

**(1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, 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%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).

**(2)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

**12.2 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta**

|                            | Año terminado    |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
| SalDOS al comienzo del año | 327,496          | 94,049           |
| Provisión                  | 423,315          | 358,446          |
| Pagos                      | <u>(312,421)</u> | <u>(124,999)</u> |
| SalDOS al fin del año      | <u>438,390</u>   | <u>327,496</u>   |

**Pagos efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

### **12.3 Saldos del impuesto diferido**

|                                                           | Saldos al<br>comienzo del<br><u>año</u> | Reconocido en<br><u>los resultados</u> | Saldos al fin<br><u>del año</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Año 2017</b>                                           |                                         |                                        |                                 |
| <i>Pasivos por impuestos diferidos<br/>en relación a:</i> |                                         |                                        |                                 |
| Propiedades de inversión y total                          | <u>(4,750,617)</u>                      | <u>(794,460)</u>                       | <u>(5,545,077)</u>              |
| <b>Año 2016</b>                                           |                                         |                                        |                                 |
| <i>Pasivos por impuestos diferidos<br/>en relación a:</i> |                                         |                                        |                                 |
| Propiedades de inversión y total                          | <u>(4,761,663)</u>                      | <u>11,046</u>                          | <u>(4,750,617)</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.
- 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.

**12.5 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.

### 13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

|                              | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Participación a trabajadores | 323,682         | 251,325         |
| Beneficios sociales          | <u>81,549</u>   | <u>66,407</u>   |
| Total                        | <u>405,231</u>  | <u>317,732</u>  |

**13.1 Participación a trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

|                            | Año terminado    |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
| Saldos al comienzo del año | 251,325          | 108,112          |
| Provisión                  | 323,682          | 251,325          |
| Pagos                      | <u>(251,325)</u> | <u>(108,112)</u> |
| Saldos al fin del año      | <u>323,682</u>   | <u>251,325</u>   |

### 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 una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas 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 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** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La mayor parte de las transacciones que realiza la Compañía son con personas que cuentan con una calificación de riesgo apropiada para obtener créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras. La Compañía realiza la evaluación del riesgo crediticio a cada uno de los clientes y brinda asesoría acerca de los trámites que debe realizar el cliente para obtener este crédito.

La Compañía realiza un plan de pagos por cliente, el mismo que se adecua a las necesidades de cada cliente. De acuerdo a conversaciones mantenidas con las Administraciones consideran que el riesgo de cobranza es mínimo, debido a que actualmente la Compañía realiza la venta a clientes que han sido sujetos de un crédito hipotecario en una institución financiera, principalmente el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y entrega viviendas cuando el cliente ha cancelado la totalidad de su deuda.

**14.1.2 Riesgo de liquidez** - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras con sus principales contratistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Ferroinmobiliaria S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

**14.1.3 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros en el incremento de las tasas de interés y en la restricción de los préstamos hipotecarios por parte de las instituciones financieras.

## **15. PATRIMONIO**

**15.1 Capital social** - El capital social autorizado consiste en 5,994,073 acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

### 15.3 Utilidades retenidas:

|                                                                                  | <u>31/12/17</u>   | <u>31/12/16</u>   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utilidades retenidas - distribuibles                                             | 3,504,962         | 3,378,026         |
| Resultados acumulados provenientes de la<br>adopción por primera vez de las NIIF | 9,012,707         | 9,012,707         |
| Reservas según PCGA anteriores -<br>Reserva de capital                           | <u>107,564</u>    | <u>107,564</u>    |
| Total                                                                            | <u>12,625,233</u> | <u>12,498,297</u> |

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, 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 acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**15.4 Dividendos** - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Durante el año 2017, mediante acta de Junta de Accionistas se aprueba la repartición de dividendos del año 2016, el mismo que fue cancelado durante el año 2017 por un valor de US\$974 mil.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 16. INGRESOS

Corresponden a los ingresos provenientes de la venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Un resumen de ingresos es como sigue:

|            | Año terminado     |                  |
|------------|-------------------|------------------|
|            | <u>31/12/17</u>   | <u>31/12/16</u>  |
| Manzana 12 | 3,954,516         | 3,837,734        |
| Manzana 8  | 3,768,596         | 3,521,905        |
| Manzana 6  | 1,807,755         |                  |
| Manzana 7  | 216,734           | 536,633          |
| Manzana 1  | 192,386           |                  |
| Manzana 10 | 184,572           | 322,479          |
| Manzana 9  | <u>-</u>          | <u>76,874</u>    |
| Total      | <u>10,124,559</u> | <u>8,295,625</u> |

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía realizó ventas de 182 departamentos, 5 locales comerciales, 97 parqueaderos y 5 bodegas, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$48 mil, US\$35 mil, US\$5 mil y US\$2 mil, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó ventas de 166 departamentos y 106 parqueaderos, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$48 mil y US\$5 mil, respectivamente.

## 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

|                          | Año terminado    |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
|                          | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
| Costo de ventas          | 6,086,009        | 4,997,013        |
| Gastos de administración | 1,397,840        | 1,337,595        |
| Gastos de ventas         | 828,149          | 571,188          |
| Gastos financieros       | 222,449          | 20,649           |
| Otros gastos             | <u>65,200</u>    | <u>80,722</u>    |
| Total                    | <u>8,599,647</u> | <u>7,007,167</u> |

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

|                                            | Año terminado    |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                            | <u>31/12/17</u>  | <u>31/12/16</u>  |
| Costo de ventas                            | 6,086,009        | 4,997,013        |
| Costos por beneficios a empleados          | 929,128          | 787,776          |
| Publicidad y propaganda                    | 338,843          | 291,923          |
| Honorarios profesionales                   | 267,753          | 235,738          |
| Intereses                                  | 261,664          | 29,280           |
| Mantenimiento de servicios e instalaciones | 183,786          | 58,261           |
| Impuestos y contribuciones                 | 167,829          | 153,495          |
| Arriendo                                   | 126,759          | 106,578          |
| Provisión para cuentas incobrables         | 6,521            | 65,484           |
| Pérdida en venta de propiedades y equipo   |                  | 89,911           |
| Otros gastos                               | <u>231,355</u>   | <u>191,708</u>   |
| Total                                      | <u>8,599,647</u> | <u>7,007,167</u> |

**Gastos por beneficios a los empleados:**

|                              | Año terminado   |                   |
|------------------------------|-----------------|-------------------|
|                              | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u>   |
| Sueldos y salarios           | 438,069         | 377,449           |
| Participación a trabajadores | 323,682         | 251,325           |
| Beneficios sociales          | 95,207          | 79,904            |
| Aportes al IESS              | 55,875          | 49,643            |
| Beneficios definidos         | 11,023          | 29,455            |
| Otros                        | <u>5,272</u>    | <u>          </u> |
| Total                        | <u>929,128</u>  | <u>787,776</u>    |

**18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

**18.1 Préstamos de compañías relacionadas:**

|                                | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Grupo Inmobiliario Ferrocarril | <u>-</u>        | <u>34,155</u>   |

**18.2 Compensación del personal clave de la gerencia** - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

|                          | Año terminado   |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                          | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
| Beneficios a corto plazo | <u>275,857</u>  | <u>229,980</u>  |

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

**19. COMPROMISOS**

**Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 1 y No. 6** - Con fecha 18 de agosto del 2016, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

**Constituyente:**

- Ferroinmobiliaria S.A.

**Beneficiaria:**

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

**Patrimonio Autónomo** - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$2,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

Los flujos generados, a partir de la constitución de este Fideicomiso, equivalentes hasta el noventa y cinco por ciento del flujo total generado por el proyecto, por el derecho de cobro que tiene el Constituyente de las promesas de compraventa y/o compraventas, que el Constituyente haya celebrado o celebrará con los promitentes compradores y/o compradores; a través de los cuales prometa o venda, bienes individualizados y determinados dentro del Proyecto.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

|                                                      | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Activos corrientes:</i>                           |                 |                 |
| Bancos y total activos                               | <u>118,415</u>  | <u>1,997</u>    |
| <i>Pasivos corrientes</i>                            |                 |                 |
| Cuentas por pagar recursos recibidos y total pasivos | <u>116,367</u>  | <u>-</u>        |
| <i>Patrimonio</i>                                    |                 |                 |
| Aportes efectivo constituyente                       | 2,000           | 2,000           |
| Otros gastos                                         | <u>48</u>       | <u>(3)</u>      |
| Total pasivo y patrimonio                            | <u>118,415</u>  | <u>1,997</u>    |

La cláusula octava, numeral ocho del contrato de Constitución del Fideicomiso establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente hasta a un 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o al acreedor cuando estos lo requieran. Adicionalmente, del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 1 Sector 1, retendrá un 69.23% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 30.77% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con el acreedor. En el caso de la Manzana No.6 Sector 2 retendrá un 58.30% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 41.70% será transferido al Constituyente.

**Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 8 y No. 12** - Con fecha 27 de julio del 2015, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

**Constituyente:**

- Ferroinmobiliaria S.A.

**Beneficiaria:**

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

*Patrimonio Autónomo* - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$2,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en las manzanas 8 y 12 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

|                                                      | <u>31/12/17</u> | <u>31/12/16</u> |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Activos corrientes:</i>                           |                 |                 |
| Bancos y total activos                               | <u>88,395</u>   | <u>55,742</u>   |
| <i>Pasivos corrientes</i>                            |                 |                 |
| Cuentas por pagar recursos recibidos y total pasivos | <u>87,013</u>   | <u>54,000</u>   |
| <i>Patrimonio</i>                                    |                 |                 |
| Aportes efectivo constituyente                       | 2,000           | 2,000           |
| Otros gastos                                         | <u>(618)</u>    | <u>(258)</u>    |
| Total pasivo y patrimonio                            | <u>88,395</u>   | <u>55,742</u>   |

La cláusula octava, numeral diez, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 90%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 90% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 8, retendrá un 40.08% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 59.92% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora. En el caso de la Manzana No.12 retendrá un 66.71% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 33.29% será transferido al Constituyente.

## **20. 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 (marzo 7 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## **21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en marzo 7 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.