

UMATAC S.A.

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	10
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES.....	11
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	12
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	13
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	16
1. OPERACIONES	16
2. IMPORTANCIA RELATIVA	16
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS	16
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	16
4.1 Bases de preparación.....	17
4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación.....	17
4.3 Moneda funcional y moneda de presentación	19
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	19
4.5 Efectivo	19
4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	19
4.7 Gastos pagados por anticipados	19
4.8 Propiedades, planta y equipo.....	20
4.9 Propiedades de inversión.....	20
4.10 Inversiones no corrientes.....	21
4.11 Derechos fiduciarios.....	21
4.12 Proveedores y otras cuentas por pagar	21
4.13 Obligaciones con instituciones financieras	21
4.14 Obligaciones beneficios a los empleados.....	21
4.15 Obligaciones por beneficios definidos	22
4.16 Provisiones	22
4.17 Impuestos	22
4.18 Patrimonio	23
4.19 Ingresos de actividades ordinarias.....	23
4.20 Costos y gastos	23
4.21 Medio ambiente.....	24

4.22	Estado de flujo de efectivo	24
4.23	Cambios en políticas y estimaciones contables	24
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	24
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS	25
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS		26
7.	EFFECTIVO	26
8.	CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	26
9.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	27
10.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
11.	INVERSIONES NO CORRIENTES	28
12.	DERECHOS FIDUCIARIOS	29
13.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	29
14.	PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	30
15.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	30
16.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	31
17.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	31
18.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	32
19.	IMPUESTOS	33
19.1	Activos y pasivos por impuestos corrientes	33
19.2	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta	33
19.3	Saldos de impuestos diferidos	35
19.4	Amortización de pérdidas	35
19.5	Tarifa del impuesto a la renta	35
19.5.1	Provisión para los años 2017 y 2016	35
19.5.2	Anticipo para los años 2017 y 2016	36
19.5.3	Pago mínimo de impuesto a las ganancias	36
19.6	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera	37
19.7	Precios de transferencias	37
20.	CAPITAL SOCIAL	39
21.	RESERVAS	39
21.1	Reserva legal	39
22.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)	39
23.	RESULTADOS ACUMULADOS	39
23.1	Utilidades retenidas	39

24.	OTROS INGRESOS	40
25.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS	40
26.	CONTRATOS	41
27.	CONTINGENTES	41
28.	SANCIONES	41
29.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.....	41
30.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	42

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
UMATAC S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de UMATAC S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de UMATAC S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado de integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.
5. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría

o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

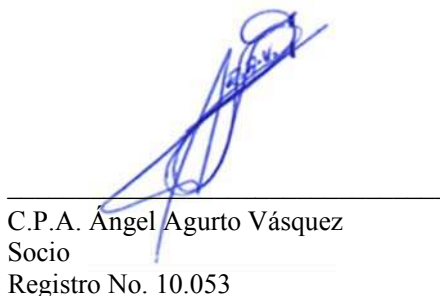
Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.



AX FINANCIAL LEADERS DEL ECUADOR TFL S.A.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. De Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-2796
Guayaquil, 27 de abril del 2018



C.P.A. Ángel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- ✓ Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

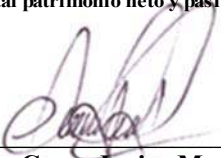
- ✓ También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- ✓ A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

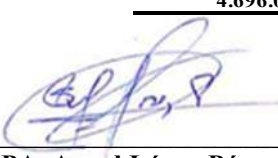
UMATAC S.A.

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	313.669	160.983
Cientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	8	1.211.376	922.365
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados	18	796.090	795.406
Activos por impuestos corrientes	19	65.216	59.288
Total activos corrientes		2.386.351	1.938.041
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	5.366	7.034
Propiedades de inversión	10	1.616.957	1.827.173
Inversiones en negocios conjuntos	11	162.951	169.301
Derechos fiduciarios	12	2.750	4.250
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados	18	288.017	478.820
Activos por impuestos diferidos	19	28.130	31.514
Otras cuentas por cobrar largo plazo	13	205.511	207.781
Total activos no corrientes		2.309.682	2.725.873
Total activos		4.696.033	4.663.914
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	14	76.024	325.262
Obligaciones con instituciones financieras	15	826.122	824.711
Pasivos por impuestos corrientes	19	1.254	2.201
Obligaciones beneficios a los empleados	16	74.657	38.810
Total pasivos corrientes		978.057	1.190.984
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	15	11.975	25.561
Otras cuentas por pagar a largo plazo	17	111.770	48.820
Otros pasivos no corrientes		2.786	2.786
Total pasivos no corrientes		126.531	77.167
Total pasivos		1.104.588	1.268.151
Patrimonio			
Capital social	20	800	800
Reservas	21	400	400
Otros resultados integrales (ORI)	22	1.147.010	1.324.611
Resultados acumulados	23	2.443.235	2.069.952
Total patrimonio neto		3.591.445	3.395.763
Total patrimonio neto y pasivos		4.696.033	4.663.914


Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal


CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas

y notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Otros ingresos	24	844.581	984.503
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	25	(354.060)	(752.019)
Gastos de ventas	25	(21.741)	(8.027)
Utilidad en operación		468.780	224.457
Gastos Financieros	25	(3.815)	(21.744)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		464.966	202.713
Participación a trabajadores		(69.745)	(30.407)
Impuesto a la renta		(18.345)	(16.929)
Impuesto a la renta diferido		(156)	3.548
Utilidad del ejercicio		376.720	158.925



Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Capital social		
Saldo inicial y final	800	800
Reserva legal		
Saldo inicial y final	400	400
Superávit de revaluación de propiedad, planta y equipo		
Saldo inicial	1.324.611	1.324.611
Venta de lotes de terrenos	(177.601)	-
Saldo final	1.147.010	1.324.611
Resultados acumulados		
Resultados acumulados por adopción de NIIF		
Saldo inicial y final	(8)	(8)
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	2.069.960	1.921.530
Corrección de años anteriores	(3.437)	(10.496)
Resultado integral del año	376.720	158.925
Saldo final	2.443.243	2.069.960
Saldo final resultados acumulados	2.443.235	2.069.952
Total patrimonio neto	3.591.445	3.395.763



Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	12.016	504.285
Efectivo recibido de dividendos	432.690	302.025
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(591.097)	(370.610)
Intereses (pagados) ganados, netos	(3.815)	-
Otros (egresos) ingresos, netos	192.126	(109.307)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	41.919	326.393
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Efectivo neto recibido por inversiones corrientes	1.500	1.160
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	(121.359)	-
Efectivo recibido por la venta de propiedades de inversión	242.800	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	122.941	1.160
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo neto (pagado) recibido por obligaciones con instituciones financieras	(12.174)	(2.059)
Efectivo neto (pagado) recibido por financiamiento de terceros	-	(173.620)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(12.174)	(175.679)
 Aumento neto de efectivo	 152.686	 151.874
 Efectivo al inicio del año	 160.983	 9.109
Efectivo al final del año	313.669	160.983



Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto
por actividades de operación**

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Resultado integral total		376.720	158.925
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades, planta y equipos		1.667	5.323
Provisión para participación a trabajadores		69.745	30.407
Provisión para impuesto a la renta		18.345	16.929
Deterioro de inversiones no corrientes		2.914	165.425
Efecto de impuestos diferidos		156	(3.548)
Otras partidas de ajustes		-	(10.496)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		(377.838)	(369.962)
Disminución en cuentas por cobrar clientes relacionados		(684)	260.910
Aumento en activos por impuestos corrientes		(5.928)	(42.574)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar largo plazo		-	(78.401)
(Aumento) en activos por impuestos diferidos		(15.117)	(26.567)
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas largo plazo		190.803	-
Disminución en otros activos no corrientes		2.270	2.330
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		(249.238)	218.687
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(947)	-
Disminución en pasivos por obligaciones con empleados		(33.898)	-
Aumento (Disminución) en otros pasivos corrientes		-	(996)
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar largo plazo		62.950	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación		41.919	326.393



Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros**

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública del 5 de junio del 2008, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 11 de junio del 2008 según Resolución No. 08-G.I.J.0003369 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de junio de ese año bajo la razón social “UMATAC S.A.”.

Su objeto social principal es la presentación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

Composición accionaria:

Las acciones de UMATAC S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	Nº de Acciones	% de Participación
Bacaratt Development Sociedad Anónima	Costa Rica	799	99,88%
Mesa Salazar Camilo Javier	Colombia	1	0,13%
Total		800	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades”	(*) 1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	1 de enero de 2018
CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”	(*) 1 de enero de 2018
NIIF 16 “Arrendamientos”	(*) 1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”	(*) 1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”	(*) Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha
NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	(*) 1 de enero de 2018
NIC 40 “Propiedades de inversión”	(*) 1 de enero de 2018

Principales Políticas Contables

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” y NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	(*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 “Contratos de seguros”	(*)	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”

Emitida en enero de 2016, requiere 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 derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Modificación a NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, el principal instrumento financiero son las cuentas por cobrar comerciales, las cuales son recuperables a un plazo no mayor de 30 días.

NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Cliente”

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, los ingresos de la Compañía se registran al momento de realizar el servicio; es decir, cuando

se satisfacen las obligaciones de desempeño y no existen obligaciones de desempeño posteriores a la venta del servicio.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía*

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.7 Gastos pagados por anticipados

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se

miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.8 Propiedades, planta y equipo.

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

- Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.
- Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación se presenta las partidas de propiedades, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tas as</u>
Muebles y enseres	10%
Electrificaciones	10%
Equipos de computación	33,33%

A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.9 Propiedades de inversión

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

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

4.10 Inversiones no corrientes

- Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

4.11 Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Se miden inicial y posteriormente al costo.

4.12 Proveedores y otras cuentas por pagar

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

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.13 Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

4.14 Obligaciones beneficios a los empleados

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.15 Obligaciones por beneficios definidos

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.16 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.17 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- ✓ Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 asciende a 22%.

Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- ✓ Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.18 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.
- Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades y/o pérdidas netas retenidas y del ejercicio, los ajustes provenientes por la Adopción de NIIF, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.19 Ingresos de actividades ordinarias

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

- Venta de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por servicios de asesoría técnica gerencial. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de la transacción específica y evaluada sobre la base del servicio actual siempre como un porcentaje de los servicios totales a prestar.

4.20 Costos y gastos

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

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

4.21 Medio ambiente

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

4.22 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.23 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados Nota 8, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

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

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

c) Riesgos de mercado.

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

- Riesgo de tasa de interés. es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y valores residuales

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

b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Efectivo		
Bancos nacionales		
Produbanco - Grupo Promérica	2.440	4.443
Banco del Pichincha C.A.	261.229	56.540
Banco Amazonas	50.000	-
Total bancos nacionales	313.669	60.983
Certificados de depósito Inv. C.P.		
Banco del Pichincha C.A.	-	100.000
Total certificados de depósitos	-	100.000
Total efectivo	313.669	160.983

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan valores disponibles en los bancos locales, los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados		
Cientes	56.000	-
Anticipo a proveedores locales (1)	172.387	688.786
Deudores varios (2)	982.265	228.493
Otras cuentas por cobrar	723	5.086
Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	1.211.376	922.365

- (1) Corresponde a los anticipos entregados a proveedores de los fideicomisos donde la Compañía mantiene participación, los cuales una vez concluido el servicio prestado, estos importes serán registrados por cobrar a los fideicomisos vía reembolso de gastos.

- (2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a la compañía Biepace S.A. por la cesión de un terreno ubicado en el Proyecto Megaplaza. y a los Fideicomisos por préstamos pre-operativos, los mismos no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al disponible de cada uno de los fideicomisos. La administración de la Compañía no registró un interés implícito relacionado a estos préstamos, debido a que consideran que no son significativos.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir un deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad, en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de
	2017	2016	depreciación
Propiedad, planta y equipo			
Muebles y enseres	2.303	2.303	10%
Equipo de computación	2.813	2.813	33,33%
Electrificaciones	5.000	5.000	10%
	10.116	10.116	
(-) Depreciación acumulada	(4.750)	(3.082)	
Total propiedad, planta y equipo	5.366	7.034	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Costo:		
Saldos al 1 de enero	10.116	10.116
Saldo final	10.116	10.116
Depreciación acumulada:		
Saldos al 1 de enero	(3.082)	(1.324)
Gastos del año	(1.668)	(1.758)
Saldo final	(4.750)	(3.082)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Propiedades de inversión			
Terreno	(1)	1.589.237	1.761.486
Edificio		-	65.687
Parqueos	(2)	27.720	-
Total propiedades de inversión		1.616.957	1.827.173

(1) Corresponde a terrenos ubicados en la vía Manta - San Mateo, los cuales fueron recibidos como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a la adjudicación de los parqueos 234 y 282 ubicados en el Edificio Condominio Parqueo Puerto Santa Ana.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Costo:			
Saldos al 1 de enero		1.827.173	1.827.173
Adiciones		121.359	-
Ventas	(1)	(331.575)	-
Saldo final		1.616.957	1.827.173

(1) Corresponde a la venta de dos terrenos ubicados en la vía Manta-San Mateo, un departamento ubicado en el Edificio Ocean Towers No. 1502B y un parqueo No. 102.

11. INVERSIONES NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Valor nominal	Porcentaje de participación		Al 31 de diciembre	
		al 31 de diciembre			
		2017	2016	2017	2016
Inversiones en negocios conjuntos:					
Consorcio Habitat	173.200	50%	50%	162.951	169.301
				162.951	169.301

Corresponde a la aportación realizada al Consorcio Habitat que comprende un terreno (aporte inicial), conforme a lo establecido en el acuerdo con el negocio conjunto en el cual participa

la compañía. Al cierre de los ejercicios 2017 la compañía reconoció las pérdidas aplicando el método de participación.

12. DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Derechos fiduciarios		
Fideicomiso Terrazas del Mar	500	500
Fideicomiso City Mall	400	400
Fideicomiso Centro de Negocios Colon	400	400
Fideicomiso Hotel Cuenca	950	950
Fideicomiso Ocean Suites	-	500
Fideicomiso Parques Megaplaza	300	300
Fideicomiso Mocoli Trescientos Sesenta	-	1.000
Fideicomiso Zona Hotelera Ciudad del Mar	200	200
Total derechos fiduciarios	2.750	4.250

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a los aportes realizados para la constitución de Fideicomisos en el cual se participa como constituyente con una participación no mayor del 20%, o que fueron cedidos por terceros mediante escritura pública. La administración de la Compañía mantiene valorado sus derechos fiduciarios al costo.

13. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Otras cuentas por cobrar largo plazo		
Biepace	87.359	89.629
Metros Cuadrados S.A.	118.152	118.152
Total otras cuentas por cobrar largo plazo (1)	205.511	207.781

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar a terceros. Estos préstamos por cobrar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos, debido a que no son significativos los importes a registrar.

14. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados		
Proveedores locales (1)	22.520	46.747
Anticipo de clientes	14.800	-
Otras cuentas por pagar	38.704	278.515
Total proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	76.024	325.262

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Obligaciones con instituciones financieras		
Produbanco - Grupo Promérica (1)	821.516	833.623
Intereses por pagar (2)	16.581	16.649
Total obligaciones financieras	838.097	850.272
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	826.122	824.711
Total obligaciones financieras a largo plazo	11.975	25.561

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por el Banco de la Producción – Grupo Promérica S.A., como se describe a continuación:

- Préstamo comercial por un valor de US\$60.000 a una tasa de interés nominal anual de 11,23%, a 60 meses plazo, cuyo vencimiento es el 16 de octubre del 2019. El saldo al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$26.095.
- Préstamo directo corto plazo por un valor de US\$795.421 a una tasa de interés nominal anual de 11,34%, a 94 días plazo, cuyo vencimiento es el 2 de febrero del 2018. El saldo al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$795.421.

- (2) Corresponde a la provisión de intereses por los préstamos que mantiene la Compañía con el Banco de la Producción – Grupo Promérica S.A.

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Obligaciones por beneficios a empleados		
Obligaciones con el IESS	713	1.253
Remuneraciones adicionales a empleados	4.199	7.150
Participación a trabajadores por pagar (1)	69.745	30.407
Total obligaciones por beneficios a empleados	74.657	38.810

- (1) Los movimientos de participación a trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial	30.407	19.156
Provisión del año	69.745	30.407
Pagos	(30.407)	(19.156)
Saldo final	69.745	30.407

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Otras cuentas por pagar largo plazo		
Otros pasivos no corrientes	111.770	48.820
Total otras cuentas por pagar largo plazo (1)	111.770	48.820

- (1) Corresponde a cuentas por pagar a terceros. Estos préstamos por pagar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos, debido a que no son significativos los importes a registrar.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de diciembre 2016
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados				
Corriente				
Fideicomisos	Constituyente	Préstamo	483.495	416.263
Fideicomiso Mega Plaza Parqueos	Constituyente	Préstamo	312.595	379.143
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionados corriente			796.090	795.406
No corriente				
Fideicomiso Mocoli 360	Constituyente	Préstamo	-	206.803
Fideicomiso Terrazas del mar	Constituyente	Préstamo	26.518	26.518
Consortio Habitat	Socio	Préstamo	261.499	245.499
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionados no corriente			288.017	478.820

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre 2017
Prestamos entregados	
Consortio Habitat	16.000
	16.000
Gastos por honorarios	
Camilo Mesa Salazar	25.704
	25.704

19. IMPUESTOS

19.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA por adquisiciones	65.216	59.288
Total activos por impuestos corrientes (1)	65.216	59.288
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	662	845
Retenciones en la fuente de IR por pagar	592	1.356
Total pasivos por impuestos corrientes (2)	1.254	2.201

- (1) Corresponden créditos tributarios de IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios, que no fueron compensadas al cierre del período 2017 y 2016.
- (2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del periodo 2017 y 2016.

19.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

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

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	395.221	172.306
Más (menos) partidas de conciliación:		
(-) Dividendos exentos	(432.690)	(302.025)
(+) Gastos no deducibles	16.124	66.730
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	7.842	1.355
(+) Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	63.727	45.507
Amortización de pérdidas de años anteriores	(12.556)	-
Saldo utilidad gravable (pérdida tributaria)	37.668	(16.127)
 Impuesto a la renta causado 22%	 8.287	 -
 Anticipo del impuesto a la renta del año	 24.709	 16.929
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo N° 210	(6.364)	-
Anticipo del impuesto a la renta posterior a la rebaja	18.345	16.929
 Impuesto a la renta del período	 18.345	 16.929
 Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(1.016)	(10.607)
Crédito tributario años anteriores	(9.638)	-
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(14.102)	(15.960)
Crédito tributario a favor de la empresa	(6.411)	(9.638)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Crédito tributario de impuesto a la renta al inicio del período	(9.638)	514
Provisión del período	18.345	16.929
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(1.016)	(10.607)
Pago de impuesto a la renta	-	(514)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(14.102)	(15.960)
Crédito tributario de impuesto a la renta al final del período	(6.411)	(9.638)

19.3 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Activos por impuestos diferidos			
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	(1)	21.719	21.875
Créditos fiscales no utilizados (impuesto a la renta)		6.411	9.639
Total activos por impuestos diferidos		28.130	31.514

(1) Los movimientos de la pérdida tributaria fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Pérdidas tributarias sujetas a amortización			
Saldo inicial		21.875	18.327
Ajuste por cambio de tasa 22% - 25%		2.606	-
Activos por impuesto diferido por pérdidas tributarias		-	3.548
Reverso de activo por impuesto diferido		(2.762)	-
Saldo final		21.719	21.875

19.4 Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

19.5 Tarifa del impuesto a la renta

19.5.1 Provisión para los años 2017 y 2016

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

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta

será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

19.5.2 Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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 (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades.

19.5.3 Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto,

el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta del 2017 el valor de US\$24.709; sin embargo, la Compañía se acogió a la rebaja del 60% de acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 210 sobre el saldo del anticipo de impuesto a la renta para el año 2017, generándose un saldo del anticipo de impuesto a la renta de US\$4.243; no obstante, la compañía generó un impuesto a la renta causado de US\$8.287. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio el valor de US\$18.345 equivalente al saldo del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

19.6 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

19.7 Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis

de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir

de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

21. RESERVAS

21.1 Reserva legal

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la reserva legal de la Compañía es de US\$400.

22. OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)

Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo

Corresponde al revaluó de los terrenos ubicados en la vía Manta- San Mateo por US\$1.147.010, los cuales fueron recibidos como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

23. RESULTADOS ACUMULADOS

23.1 Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

24. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Otros ingresos			
Dividendos	(1)	432.690	302.025
Utilidad en venta de acciones		-	663.287
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipos	(2)	104.513	-
Asesorías	(3)	50.000	-
Reversión de pérdida por deterioro de inversiones		172.022	-
Intereses ganados		247	15.316
Otros ingresos		85.109	3.875
Total otros ingresos		844.581	984.503

(1) Corresponden a los beneficios recibidos por parte de Fideicomisos en los cuales la Compañía es beneficiaria y constituyente.

(2) Corresponde a la utilidad en la venta de los terrenos ubicados en la vía Manta San Mateo

(3) Corresponde a ingresos por servicios de asesoría en proyectos inmobiliarios

25. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Gastos operacionales y financieros			
Gastos de administración		354.060	752.019
Gastos de ventas		21.741	8.027
Gastos financieros		3.815	21.744
Total gastos operacionales y financieros		379.616	781.790

26. CONTRATOS

Consortio Hábitat

La Compañía conviene en participar conjuntamente, en la promoción, desarrollo, explotación, comercialización y administración del proyecto de vivienda, en adelante EL PROYECTO, consistente en un condominio que será sometido a propiedad horizontal y comprenderá cuatro apartamentos, denominado HABITAT que se ejecutará en la ciudad de Manta, sobre el lote de terreno con el código catastral (1-34-09-29-00) en la Urbanización Ciudad del Mar de la Ciudad de Manta.

Las partes acuerdan que la Asociación que por este medio constituyen se denominará “Consortio Habitat”.

La participación en las utilidades de los miembros de la Asociación serán de la siguiente manera: cincuenta por ciento a favor de UMATAC S.A. y cincuenta por ciento a favor de los cónyuges señores Jaime Arango Restrepo y María Gutiérrez Zea, o en proporción al aporte efectivamente realizado por cada asociado.

27. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

28. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

29. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

A la fecha de la emisión de este informe (27 de abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

30. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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