

- (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
Consorcio 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	
Consorcio 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

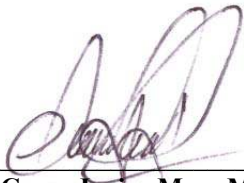
No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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.



Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General