INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados financieros
31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados Financieros
31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)

INDICE **Páginas No.**

Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 45

Abreviaturas usadas:

US$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera – Completas
NIA - Normas Internacionales de Auditoria
IESBA - International Ethics Standards Board for Accountants
IFAC - International Federation of Accountants

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra cuestión

4. Los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 3 de febrero de 2017.

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

5. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continua)

Miembro de: Antea
info@ngv.com.ec
(+593) 42 387 599
(+593) 42 384 920
(+593) 42 383 322
Victor Emilio Estrada #511 y Las Monjas. Edif. Fontana, piso 3, Dep. 3A
www.ngv.com.ec

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionados con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

   a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

   b) Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

   c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

   d) Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

(Continua)

Miembro de: Antea

info@ngv.com.ec
(+593) 42 387 599
(+593) 42 384 920
(+593) 42 383 322

Victor Emilio Estrada #511
y Las Monjas. Edif. Fontana,
piso 3, Dep. 3A

www.ngv.com.ec

e) Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoria.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía; y, cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
SC-RNAE No. 2-728

Sabel Gutiérrez de Vásconez, Socia
Representante Legal

Marzo 14 del 2018
Guayaquil, Ecuador

Miembro de: Antea
info@ngv.com.ec
(+593) 42 387 599
(+593) 42 384 920
(+593) 42 383 322
Victor Emilio Estrada #511 y Las Monjas. Edif. Fontana, piso 3, Dep. 3A
www.ngv.com.ec

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	121,745	50,928
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	614,358	175,661
Cuentas por cobrar proyecto inmobiliario	8	-	971,500
Activos por impuestos corrientes	15	9,516	9,245
Inventarios	9	26,919	26,919
Pagos anticipados		-	3,645
Total activos corrientes		772,538	1,237,898
Activos no corrientes:			
Muebles enseres y equipos, neto	10	9,286	9,982
Inversión en negocios fiduciarios	11	244,282	337,752
Cuentas por cobrar relacionadas – Derechos	12	394,703	-
Total activos no corrientes		648,271	347,734
Total activos		1,420,809	1,585,632
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos a terceros	13	6,000	318,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14	51,116	20,865
Pasivos por impuestos corrientes	15	22,341	29,291
Gastos acumulados por pagar	16	45,635	31,572
Total pasivos corrientes		125,092	399,728
Pasivos no corrientes:			
Anticipo de clientes	17	-	10,656
Reserva por jubilación patronal y desahucio	18	60,283	59,346
Total pasivos no corrientes		60,283	70,002
Total pasivos		185,375	469,730
Patrimonio:			
Capital social	19	713,856	713,856
Reserva legal	19	55,764	48,746
Reserva facultativa	19	283,121	283,121
Ganancias acumuladas		185,039	70,179
Total patrimonio		1,235,434	1,115,902
Total pasivos y patrimonio		1,420,809	1,585,632

Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 26 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias		370,011	497,134
Participación en negocios fiduciarios	7	196,423	-
		566,434	497,134
Costos operacionales			
Costo de parqueos	21	-	(14,793)
Gastos de administración	21	(307,748)	(338,614)
Gastos de ventas	21	(44,832)	(29,410)
		(352,580)	(382,817)
Ganancia operacional		213,854	114,317
Otros ingresos(gastos)			
Costos financieros		(249)	(367)
Otros ingresos		14,257	1,196
Otros egresos		(5,848)	(5,263)
		8,160	(4,434)
Ganancia antes de la participación de trabajadores		222,014	109,883
15% participación de los trabajadores en las utilidades	16	(33,302)	(16,482)
Ganancia antes del impuesto a la renta		188,712	93,401
Impuesto a la renta	15	(6,847)	(23,222)
Ganancia del periodo		181,865	70,179
Otros resultados integrales	18	828	-
Total del resultado integral del año		182,693	70,179

Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 26 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015		713,856	39,901	521	371,050	1,125,328
Apropiación de reservas		-	8,845	282,600	(291,445)	-
Ganancia del periodo		-	-	-	70,179	70,179
Dividendos pagados	20	-	-	-	(79,605)	(79,605)
Saldos al 31 de diciembre del 2016		713,856	48,746	283,121	70,179	1,115,902
Apropiación de reservas		-	7,018	-	(7,018)	-
Ganancia del período		-	-	-	182,693	182,693
Dividendos pagados	20	-	-	-	(63,161)	(63,161)
Saldos al 31 de diciembre del 2017		713,856	55,764	283,121	182,693	1,235,434

Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 26 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación: *(Nota 22)*			
Efectivo Recibido de clientes		**397,367**	501,515
Efectivo Pagado a proveedores y a empleados		**(339,249)**	(398,626)
Efectivo provisto por las operaciones		**58,118**	102,889
Intereses pagados		**(249)**	(367)
Impuesto a la renta	15	**(23,222)**	(7,286)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		**34,647**	95,236
Flujos de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de inversión:			
Efectivo pagado en adquisiciones de propiedades y equipos	10	**(2,306)**	(4,172)
Efectivo pagado en aportes a fideicomiso	11	**(19,198)**	(313,218)
Efectivo recibido de restituciones del fideicomiso	11	**766,168**	-
Flujo de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de inversión		**744,664**	(317,390)
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:			
Efectivo recibido de compañías relacionadas	13	**15,000**	318,000
Efectivo pagado a compañías relacionadas		**(660,333)**	-
Dividendos en efectivo pagados a los Accionistas		**(63,161)**	(79,605)
Flujo neto de efectivo proveniente (utilizado) de actividades de financiación		**(708,494)**	238,395
Aumento neto en el efectivo y equivalente al efectivo		**70,817**	16,241
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	6	**50,928**	34,687
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	**121,745**	50,928

Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 26 son parte integrante de los estados financieros.

1. Entidad que Informa

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A., en adelante "la Compañía" fue constituida en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador mediante escritura publica del 20 de julio de 1981 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo distrito el 4 de agosto de 1981. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas principalmente en sus oficinas e instalaciones ubicadas en la ciudad de Cuenca en la Torre de Negocios el Dorado. Actualmente la actividad de la Compañía es la compraventa y/o construcción de bienes inmuebles.

La Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, organismo de control sobre la prevención, detección y erradicación del lavado de activos y del financiamiento de delitos, le ha otorgado a **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, la clasificación de intermediación inmobiliaria y a la construcción, por lo cual está obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE a través de la entrega de los reportes establecidos en la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos".

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2017 han sido autorizados por la gerencia general el 7 de febrero del 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de Medición

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

c) Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y

2. Bases de Preparación (Continuación)

gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

(i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios importantes:

- La Administración aplica el juicio profesional para distinguir una propiedad como inventarios, propiedad de inversión o propiedades ocupadas por el dueño y las variables consideradas en la medición del valor razonable.
- La administración utiliza el juicio profesional para considerar si existe un deterioro o pérdida del valor de los terrenos o parqueaderos que tiene como inventarios.
- Cuándo una entidad transfiere al comprador los riesgos y las ventajas significativos de la propiedad de los bienes vendidos (este juicio, junto con otros factores, la Administración determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la venta de bienes).
- Cuándo una entidad puede medir con fiabilidad el grado de realización de la transacción, los costos ya incurridos en la prestación del servicio así como los que quedan por incurrir hasta completarla (este juicio, junto con otros factores, la Administración determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la prestación de servicios).
- La Administración aplica el juicio profesional para presentar separado o neto el saldo con partes relacionadas así como su clasificación como corrientes o no corrientes.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de los valores recuperables de los inventarios
- Las vidas útiles y los valores residuales de la muebles, enseres y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.
- Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

2. Bases de Preparación (Continuación)

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(iii) Medición del valor razonable.- El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Al 31 de diciembre del 2017, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores, aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, préstamos y cuentas por cobrar y otros pasivos financieros) ver notas 3b.

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que han sido publicadas de aplicación en el periodo actual (anticipada) y futuro:

2. Bases de Preparación *(Continuación)*

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero de 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 2	Enmienda	Clasificación y pagos basados en acciones
	NIIF 15	Nueva	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
	NIIF 2014-2016	Mejoras	Varias Normas (NIIF 1 y NIC 28)
	NIC 40	Enmienda	Propiedades de inversión
	CINIIF 22	Nueva	Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas (ingresos o pagos anticipados)
1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos
	CINIIF 23	Nueva	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias
1 de enero 2021	NIIF 17	Nueva	Contratos de seguros

- En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para remplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, 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.

- NIIF 2.- Las enmiendas se relacionan con las siguientes áreas: - La contabilidad de los efectos de las condiciones para la consolidación de derechos sobre la medición de un pago basado en acciones liquidada en efectivo. - La clasificación de las transacciones de pago basado en acciones con características netas de liquidación (por ejemplo, cuando un empleador liquida una transacción de pago basado en acciones mediante la emisión de un número neto de acciones para el empleado, y el pago en efectivo a la autoridad fiscal); y - La contabilidad para la modificación de los términos y condiciones del pago basado en acciones que cambian la transacción desde liquidada en efectivo a liquidada en patrimonio.

  NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.- Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y suministra 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. Además requiere revelaciones más detalladas y proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes. Los cinco pasos en el modelo son los siguientes:

2. Bases de Preparación *(Continuación)*

- Identificar el contrato con el cliente;
- Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Determinar el precio de la transacción;
- Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos;
- Reconocer el ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publico el 12 de Abril del 2016 algunas enmiendas a la NIIF 15 Ingresos provenientes de contratos con clientes, clarificando algunos requisitos para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Dichas enmiendas aclaran como:

- identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos ayudas adicionales para reducir el coste y la complejidad para una empresa cuando se aplica por primera vez la nueva norma.

- Ciclo de las NIIF 2014-2016.- El IASB, como parte de su proceso de hacer modificaciones no urgentes pero necesarias a las NIIF, ha emitido las Mejoras Anuales al Ciclo de las NIIF 2014-2016, la cual incluye modificaciones limitadas a la NIIF 1 eliminando exenciones obsoletas y sobre la NIC 28, aclara que: una organización de capital de riesgo o un fondo mutuo, un fideicomiso de inversión y entidades similares (incluyendo fondos de seguros vinculados a inversiones) pueden optar, por contabilizar sus inversiones en negocios conjuntos y asociadas al valor razonable o utilizando el método de la participación. La enmienda también deja claro que el método elegido para cada inversión debe hacerse en el momento inicial.

- NIC 40.- El IASB ha modificado los requisitos de la NIC 40 Inversiones inmobiliarias para aclarar que un activo inmobiliario se transfiere a, o de, inversiones inmobiliarias cuando —y sólo cuando— tiene lugar un cambio real de uso, la intención de la administración es insuficiente por sí sola para justificar dicha transferencia.

- CINIIF 22.- La Interpretación aclara que cuando la entidad paga o recibe una contraprestación por anticipado en una moneda extranjera, la fecha de la transacción para el propósito de determinar la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado es la fecha de la contraprestación anticipada, i.e. cuando el pago anticipado o el ingreso recibido en avance del pasivo fue reconocido.

- NIIF 16.- Bajo la nueva NIIF 16, los arrendatarios ya no distinguen entre un arrendamiento financiero (en el balance) y un arrendamiento operativo (fuera del balance). En cambio, para prácticamente todos los contratos de arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento que refleja los pagos de arrendamiento en el futuro y un activo por "derecho de uso" el cual será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento. El nuevo modelo se basa en el argumento de que, económicamente, un contrato de arrendamiento es igual a la adquisición del derecho de uso de un activo con el precio de compra pagado en cuotas.

2. Bases de Preparación *(Continuación)*

- La CINIIF 23.- Esta interpretación aplica a la determinación de la ganancia o pérdida fiscal, bases tributarias, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos, frente a la incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos según la NIC 12. La interpretación de esta norma tiene como finalidad disminuir la diversidad respecto del reconocimiento y medición de un activo o pasivo por impuestos cuando se presenta estas incertidumbres.

- NIIF 17.- El nuevo estándar reemplaza a la NIIF 4 y requiere que los pasivos por seguros sean medidos al valor corriente de cumplimiento que, debe aclararse, no es el valor razonable, y proporciona un enfoque más uniforme de medición y presentación para todos los contratos de seguro. Ello se concreta en lo que se conoce como el 'Modelo General' que tiene una versión simplificada denominada 'modelo de asignación de la prima.'

La Administración de la Compañía, considerando los elementos actuales de los estados financieros, estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2017

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros

Clasificación.-

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos financieros se clasifican según su medición posterior, es decir al costo amortizado o al valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Cualquier activo que no cumpla con estas condiciones se medirá al valor razonable.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) Cumple con las condiciones de mantenido para negociar y b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos y pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(i) Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y aquellos prestamos de terceros que no devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

(iii) El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

Reconocimiento y medición.-

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente y para revelación a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2017, la Administración estima que los valores en libros de los préstamos y cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables (bajo los supuestos de técnica de valor presente – Nivel 3) debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal de la transacción.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable (bajo los supuestos de técnica de valor presente – Nivel 3) debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo y no generan intereses.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

d) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, ligados al negocio inmobiliario de la Compañía, se reconocen como inventarios. La valorización de los inventarios al cierre del periodo no excede de su valor neto de realización.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

e) Muebles, enseres y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los muebles, enseres y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. Las partidas de muebles, enseres y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Un componente de muebles, enseres y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de muebles, enseres y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de muebles, enseres y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de muebles, enseres y equipos se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usado.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de muebles, enseres y equipos. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de muebles, enseres y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

Cuenta	Años
Muebles, enseres, equipos de oficina y herramientas	5 - 10
Equipos de computación y software	3 - 5
Bibliotecas	10

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de los muebles, enseres y equipos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

f) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. Esta evidencia de deterioro puede incluir: a) Indicios de dificultades financieras importantes del deudor, b) Incumplimiento o atraso en los pagos del principal, c) Probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Muebles, enseres y equipos: Los elementos de muebles, enseres y equipos, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la muebles, enseres y equipos.

Inventarios: En cada fecha en la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una perdida por deterioro del valor en resultados.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

l al to d la

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

i) Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

j) Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

k) Reconocimiento de ingresos

(i) Ingresos por servicios

Los ingresos de la Compañía por actividades ordinarias resultan de la dirección por gerencia y fiscalización de proyectos, y son reconocidos en la medida que puede ser estimado con suficiente fiabilidad, y por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato, avance de la obra fiscalizada o del acuerdo contractual al final del periodo sobre el que se informa.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(ii) Ingreso por venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de Impuesto al Valor Agregado, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, el producto es entregado al comprador y consecuentemente transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

(iii) Ingresos por participación en negocios fiduciarios

La Compañía registra ingresos provenientes de su participación en negocios fiduciarios, en base a su participación de la utilidad neta declarada por el fideicomiso luego de impuestos.

l) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

m) Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por la junta de accionistas de la Compañía.

4. Administración de riesgos

La filosofía de riesgo adoptada por la alta gerencia de la Compañía, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad en sus negocios, al optar por la más sana relación entre los niveles de riesgo asumidos y sus capacidades operativas. Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados al 31 de diciembre del 2017 son: a) riesgo de crédito y b) riesgo de liquidez.

a) *Riesgo de crédito.*- El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

4. Administración de riesgos (Continuación)

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

	Notas	2017
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	121,745
Deudores comerciales relacionadas	7	614,358
		736,103

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la empresa. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Calificación (*)
Banco de Guayaquil	AAA / AAA-
Banco de Pichincha	AAA- / AAA-
Banco del Pacifico	AAA- / AAA-
Mutualista Azuay	A

** SBS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2017*

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera de crédito está directamente relacionada con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas, resultando así que los instrumentos financieros se concentran mayormente en los saldos con dichas partes relacionadas en US$583,181 (95%)

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2017 es la siguiente:

	Diciembre 31,2017
Corriente	564,436
Vencido:	
1 a 30 días	12,830
31 a 90 días	15,289
91 a 180 días	1,625
180 a 360 días	5,917
365 mas	14,261
	49,922
Total cartera	614,358

La Compañía evalúa periódicamente si una provisión para deterioro de valor es requerida para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina en base a una evaluación especifica sobre los clientes de mayor riesgo o grado de morosidad. Al 31 de diciembre de 2017 la Administración no ha considerado necesario incrementar una provisión para deterioro para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

4. Administración de riesgos (Continuación)

b) *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago. Los vencimientos de los pasivos principalmente con proveedores locales son a corto plazo y a la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

(ii) Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, así como los planes de inversión a mediano y largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

La Empresa monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. El capital total corresponde a todos los componentes del patrimonio y la deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente menos la caja disponible. La ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

	Valor en libros US$
Total pasivos	185,375
Menos efectivo y equivalente de efectivo	(121,745)
Deuda neta	63,630
Total patrimonio	1,237,780
Ratio deuda neta – patrimonio neto	5.15%

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2017, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

5. Instrumentos financieros (Continuación)

		2017
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	US$	**121,745**
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 7)	US$	**614,358**
Total activos financieros	US$	**736,103**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 14)	US$	**51,116**
Total pasivos financieros	US$	**51,116**

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de efectivo y equivalente del efectivo es como sigue:

	2017	2016
Efectivo	**100**	100
Bancos	**121,645**	50,828
Total	**121,745**	50,928

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2017	2016
Clientes no relacionados	**9,574**	14,235
Compañías relacionadas *(nota 20)*	**386,758**	155,284
Fideicomiso VF–Asturias-15-02	**196,423**	-
Anticipos a proveedores	**1,400**	-
Empleados	**19,565**	1,537
Otras cuentas por cobrar	**638**	4,605
Total	**614,358**	175,661

En el año 2017 la cartera de clientes lo constituye principalmente el Sr. Caupolican Ochoa por la facturación de la cuota 7 de 24 (facturadas 21 de 24) por el parqueo en la urbanización Vista Linda cuya transferencia de dominio se efectuó en el 2016 contra entrega de pagaré.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas no genera intereses.

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

Un resumen de saldos por cobrar a compañías relacionadas, es el siguiente.

	2017
Comerciales:	
Importadora Tomebamba S.A.	696
Ferle S.A.	37,029
Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A.	41,822
	79,547
No comerciales:	
Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa	307,211
Total	**386,758**

El saldo de la Compañía relacionada comerciales, corresponde a valores por cobrar por concepto de honorarios de gerencia y fiscalización de obra.

El saldo de cuentas por cobrar relacionadas no comerciales, incluye la cesión de derechos del fideicomiso Asturias por US$56,915 y el valor neto de US$250,296 cuyo valor original (US$460,000) fue reducido al cierre del ejercicio en US$209,703 producto de la transferencia de dicho valor a cuentas por cobrar a largo plazo para la conformación del valor de compra de los derechos sobre un inmueble de propiedad de Ecuanecopa S.A. (nota 12)

Al 31 de diciembre del 2017, la cuenta por cobrar fideicomiso VF–Asturias-15-02 corresponde al reconocimiento de ingresos por la participación del 24.52% que tiene la compañía en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02, cuya ganancia ha sido determinada sobre la base de la utilidad neta de impuesto, declarada por el fideicomiso al cierre del periodo 2017.

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha encontrado dificultades inusuales en el cobro de las cuentas por cobrar y la Administración no consideró necesario la constitución de una provisión de cuentas incobrables.

8. Cuentas por cobrar proyectos inmobiliarios

Un movimiento de los valores entregados al proyecto inmobiliario Asturias por cuenta de la compañía "Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A.", al por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2017, es el siguiente:

	Saldos al 31/12/16	Compensación de saldos con la cuentas por pagar Ecuanecopa	Transferencia a patrimonio autónomo (nota 11)	Saldos al 31/12/17
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02	971,500	(303,407)	(668,093)	-
Total	**971,500**	**(303,407)**	**(668,093)**	-

8. Cuentas por cobrar proyectos inmobiliarios (Continuación)

Los saldos de cuentas por cobrar proyectos inmobiliarios corresponden originalmente a valores entregados al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF--Asturias-15-02, por cuenta de la Compañía "Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A.", para la culminación del proyecto "Asturias Plaza". Estos valores entregados y por cobrar provenientes del año 2016, fueron liquidados en el 2017 mediante acta de compensación de cuentas, celebrada el 15 de marzo del 2017, acordando lo siguiente: a) la compensación de los saldos por pagar a Ecuanecopa proveniente del 2016 por US$303,407, y b) como dación en pago, la cesión a favor de Inmobiliaria Paucarbamba S.A. el valor de US$ 668,093 que representa el 16.21% de los derechos fiduciarios que posee Ecuanecopa S.A. en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF-ASTURIAS-15-02 .

9 Inventarios

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de inventarios es como sigue:

	2017	2016
Terrenos	**2,264**	2,264
Parqueaderos	**24,655**	24,655
	26,919	26,919

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de terreno corresponde al costo de 310 mt2 ubicado en la "Urbanización La Recoleta" sobre el cual existe una resolución de expropiación por parte del Municipio de Cuenca de 184.9 mt2 emitida el 13 de abril del 2016. Sobre este hecho, la Administración no considera oportuno reconocer una pérdida en vista de que aún se encuentra en proceso la instrumentación de la transferencia de dominio del bien por encontrase en negociación el valor y la dimensión final del terreno expropiado.

El saldo del inventario de parqueaderos, corresponde al estacionamiento #36, #37 y #38 de la Urbanización Vista Linda II.

10. Muebles, enseres y equipos, neto

El detalle del saldo y movimiento de muebles, enseres y equipos, neto por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	Saldos al 31/12/16	Adiciones	Saldos al 31/12/17
Muebles y enseres y equipos	15,097	1,531	16,628
Equipos de computación	28,356	775	29,131
Otras	823	-	823
Subtotal costo	44,276	2,306	46,582
Depreciación acumulada	(34,294)	(3,002)	(37,296)
Total	9,982	(696)	9,286

10. Muebles, enseres y equipos, neto (Continuación)

	Saldos al 31/12/15	Adiciones	Saldos al 31/12/16
Muebles y enseres y equipos	14,045	1,052	15,097
Equipos de computación	25,474	2,882	28,356
Otras	823	-	823
Subtotal costo	40,342	3,934	44,276
Depreciación acumulada	(31,317)	(2,977)	(34,294)
Total	9,025	957	9,982

Al 31 de diciembre del 2017, los muebles, enseres y equipos no han sido entregados en garantías, ni pignorados

11. Inversión en negocios fiduciarios

Un resumen de los movimientos de la inversión en negocios fiduciarios al 31 de diciembre del 2017, es el siguiente:

	Saldos al 31/12/16	Aportes proveniente de otras cuentas por cobrar	Transferencia derechos fiduciarios (nota 8)	Devolución inversión para financiamiento	Saldos al 31/12/17
Patrimonio autónomo Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02	337,752	4,605	668,093	(766,168)	244,282
Total	337,752	4,605	668,093	(766,168)	244,282

El saldo de inversiones en negocios fiduciarios, corresponde a los aportes entregados al patrimonio autónomo y derechos sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02 el cual tiene como finalidad la construcción del edifico Asturias Plaza que contiene 48 departamentos, cada uno con parqueo y una bodega, 28 parqueos adicionales y 2 bodegas independientes para la venta y 2 parqueos de visita. Este proyecto es construido sobre el terreno ubicado en la calle Bernardo de Legarda No 1-45, parroquia Sucre, canton Cuenca, el cual fue aportado por el otro constituyente, la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A.. Al 31 de diciembre del 2017, el proyecto se encuentra terminado y en etapa de comercialización (ver nota 23)

La junta de fideicomisos celebrada el 25 de mayo del 2017 resolvió la devolución de las inversiones realizadas para el financiamiento del proyecto, devolución que no constituye beneficios proyectados ni la devolución del terreno que fue aportado. Durante el periodo 2017, la devolución realizada por el Fideicomiso fue de US$766,168. .

12. Cuentas por cobrar compañías relacionadas - Derechos

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de cuentas por cobrar compañías relacionadas por US$394,703, corresponde originalmente a préstamos entregados durante el 2017 a Ecuanecopa S.A. por US$185,000 y la transferencias proveniente de la cuenta por cobrar no comerciales de US$209,703 (nota 7) y que mediante contrato privado de compra venta de derechos y acciones singulares, la totalidad de estos valores fueron convertidos en derechos sobre el 15% de un inmueble donde se está

12. Cuentas por cobrar compañías relacionadas – Derechos (Continuación)

desarrollando el proyecto inmobiliario denominado "La Castellana" (actualmente como ante proyecto). El precio de venta acordado de US$394,703 será pagadero en efectivo o mediante compensación de crédito en el valor correspondiente y según clausula sexta del contrato habría la penalidad de US$200,000 en caso de que una de las partes desista de la regularización de la adquisición del inmueble (nota 23).

13. Préstamos a terceros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo de préstamos a terceros corresponde a valores recibido de la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A. por préstamos recibidos para capital de trabajo. Durante el periodo 2017, saldos de préstamos por pagar por US$303,407 fueron liquidados mediante compensación de créditos (ver nota 8)

Los saldos por pagar a la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A., no tienen fecha específica de vencimiento, y generan intereses.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2017	2016
Proveedores locales	**19,000**	4,542
Anticipo a clientes	**5,150**	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	**6,608**	6,247
Directores	**20,359**	10,076
Total	**51,116**	20,865

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo por pagar a Directores, corresponde a la provisión de las dietas y bonificaciones por participaciones en los directorios del periodo y que fueron aprobados por US$20,359.

15. Impuesto a la renta

a) Activos y pasivos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
Activos por impuestos corrientes:		
– Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	**7,509**	9,245
– Anticipo del impuesto a la renta	**2,007**	-
Total	**7,509**	9,245

15. Impuesto a la renta (Continuación)

Pasivos por impuestos corrientes:	2017	2016
- Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado	**12,198**	2,903
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	**3,296**	3,166
- Impuesto a la renta por pagar	**6,847**	23,222
Total	**22,341**	29,291

Los saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 del impuesto al valor agregado por pagar, corresponde al impuesto cobrado en ventas, durante el mes de diciembre, cuyos saldos se pagarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2017, corresponde a crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por clientes. Un movimiento de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	2017
Saldo por cobrar al inicio del año	**9,245**
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	7,509
Compensación con impuesto a la renta	**(9,245)**
Saldo al final del año	**7,509**

Un detalle de la antigüedad del impuesto a la renta pagado en exceso es como sigue:

Retenciones en la fuente	US$
2017	7,509
	7,509

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración. Podrá también ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente.

b) Conciliación del Impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, se determina como sigue:

15. Impuesto a la renta (Continuación)

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	**188,712**	93,401
Menos- Ingresos exentos	**(196,422)**	-
Mas – Gastos no deducibles	**6,810**	12,154
Mas – Gastos incurridos para generar ingresos exentos	**2,561**	-
Mas – Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	**29,463**	
Base de calculo	**31,124**	105,555
22% de impuesto a la renta	**6,847**	23,221
Anticipo mínimo	**11,252**	10,380
Impuesto a la renta por pagar	**11,252**	23,221
Rebaja del saldo del anticipo del impuesto a la renta (60 %)	**5,547**	-
Impuesto a la renta del periodo	**6,847**	23,221

La compañía en el 2016 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente. En el periodo 2017, el impuesto a la renta corresponde al valor determinado de la aplicación del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta menos la rebaja al anticipo correspondiente.

Un movimiento y el saldo del impuesto a la renta por pagar (por cobrar) a la fecha de declaración en el año siguiente con su respectiva compensación, es como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	23,222	7,286
Provisión cargada al gasto	**6,847**	23,221
Retenciones en la fuente	**(9,245)**	-
Pagos	**(13,977)**	(7,285)
Saldo al final del año	**6,847**	23,222

c) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que 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 USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

15. Impuesto a la renta (Continuación)

En cumplimiento a estas disposiciones, la compañía no tiene la obligación de presentar Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

d) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 de los ingresos gravables. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

e) Rebaja del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta

Mediante decreto ejecutivo 210, se establece la rebaja del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta para las sociedades el cual: a) La rebaja será del 100% a compañías cuyas ventas con respecto al periodo 2017, sean iguales o menores a US$500,000; b) La rebaja será del 60% a compañías cuyas ventas con respecto al periodo 2017, sean mayores a US$500,001 y menores a US$1,000,000; c) La rebaja será del 40% a compañías cuyas ventas con respecto al periodo 2017, sean mayores a US$1,000,000. En consecuencia, la Compañía aplica a la exoneración del 60% del saldo del anticipo determinado en el período 2016.

f) Impuesto a la renta diferido

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ⇨ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ⇨ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de muebles, enseres y equipos que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente-
- ⇨ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta
- ⇨ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de períodos anteriores.

15. Impuesto a la renta (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía ha evaluado los casos antes mencionado y no han sido aplicables para la Compañía, razón por lo cual los estados financieros no incluyen ningún ajuste Reconociendo impuestos diferido por estos conceptos.

g) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2017, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

h) Reformas tributarias – 2018

El 29 de diciembre de 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera ("Ley"), la cual estará vigente y aplicable desde el 1 de enero de 2018. Un resumen de los principales cambios se incluye en la nota 25 a los estados financieros.

16. Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de gastos acumulados por pagar es como sigue:

	2017	2016
Fondo de reserva	**117**	116
Beneficios sociales	**12,216**	14,974
Participación de los empleados en las utilidades	**33,302**	16,482
Total	**45,635**	31,572

El movimiento de los gastos acumulados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	Saldos al 31/12/16	Cargo al gasto	Pagos	Saldos al 31/12/17
Fondo de reserva	116	**15,540**	**(15,539)**	**117**
Beneficios sociales	14,974	**18,830**	**(21,588)**	**12,216**
Participación de los empleados en las utilidades	16,482	**33,302**	**(16,482)**	**33,302**
Total	31,572	**67,672**	**(53,609)**	**45,635**

	Saldos al 31/12/15	Cargo al gasto	Pagos	Saldos al 31/12/16
Fondo de reserva	-	466	(350)	116
Beneficios sociales	9,741	30,527	(25,294)	14,974
Participación de los empleados en las utilidades	20,331	16,482	(20,331)	16,482
Total	30,072	47,475	(45,975)	31,572

16. Gastos acumulados por pagar (Continuación)

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

17. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de anticipo de clientes corresponde al valor entregado por el Arq. Raul Paucar, para la compra del terreno ubicado en la "Urbanización La Recoleta" sobre el cual existió una intención de compra/venta en el año 2005 generándose el anticipo de US$ 10,656 el mismo que durante el 2017 fue devuelto por resciliación del contrato por mutuo acuerdo entre las partes.

18. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Jubilación patronal	**46,305**	46,580
Bonificación por desahucio	**13,978**	12,766
Total	**60,283**	59,346

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio, sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal, es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2017, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US$375 en el 2017, US$366 en el 2016), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; e) tasa de incremento salarial del 3.97%; y f) tasa de descuento del 8.34%.

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajadores con tiempo de servicio de menor a 10 años	**9,387**	10,759
Trabajadores con tiempo de servicio de mayor a 10 años	**36,918**	35,821
Total	**46,305**	46,580

18. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio (Continuación)

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

Jubilación patronal:	**2017**
Saldo inicial	46,580
Incremento reserva matemática	2,912
Otros resultados integrales	(763)
Reversión provisión trabajadores salidos	(2,424)
Total	46,305

Bonificación por desahucio:	**2017**
Saldo inicial	12,766
Incremento reserva matemática	1,277
Otros resultados integrales	(65)
Total	13,978

19. Capital social y reservas

a) Capital social:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social está constituido por 3,569,280 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$.0,20 cada una. Un detalle de los accionistas que conforman el capital social, es como sigue:

	% Participación		# Acciones ordinarias y nominativas	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
HOLDING IN FERLE HOLFERLE S.A.	3.25%	3.25%	116,148	116,148
VAPCORPORACION CIA. LTDA.	9.16%	9.16%	327,052	327,052
VAZPRO S. A.	82.39%	82.39%	2,940,848	2,940,848
MALO AGUILERA JUAN FERNANDO	1.12%	1.12%	39,932	39,932
MALO VAZQUEZ FERNANDO ANDRES	0.64%	0.64%	22,883	22,883
MORENO VEGA CARLOS JOAQUIN	2.98%	2.98%	106,434	106,434
MUÑOZ GONZALEZ CARLOS PATRICIO	0.45%	0.45%	15,983	15,983
Total	**100.00%**	**100.00%**	**3,569,280**	**3,569,280**

b) Reserva legal:

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance

19. Capital social y reservas (Continuación)

por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal sí éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa. Al 31 de diciembre del 2017, la Junta General de Accionista celebrada el 23 de marzo del 2016, decidió transferir a reserva legal el 10% de las utilidades liquidas.

c) Reserva Facultativa

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto como reserva legal. Al 31 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionista celebrada el 23 de marzo del 2016, decidió transferir a reserva facultativa el valor de US$ 282,600.

20. Transacciones con compañías relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

	2017
Ingresos:	
Importadora Tomebamba S.A.	**15,745**
Fideicomiso Asturias Plaza	**237,756**
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	**35,013**
Ferle S.A.	**33,661**
Negocios y Comercio Panama Ecuanecopa	**49,973**
Vasquez Malo Juan Fernando	**5,615**
Préstamos concedidos (nota 7)	
Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa	**646,000**
Prestamos recibidos (nota 13):	
Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa	**15,000**
Dividendos pagados	**63,161**

Con fecha 18 de abril del 2017, mediante acta de junta general universal de accionistas, se aprobó el pago de dividendos a los accionistas de las utilidades del período 2016, procediendo a la distribución de US$63,161. Mediante acta de junta general de accionistas del 23 de marzo del 2016, se aprobó el pago de dividendos a los accionistas de las utilidades del período 2015, procediendo a la distribución de US$ 79,605

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas que se muestran en las *notas 7, 12 y 13* de los estados financieros que se acompañan, se originan de las transacciones antes mencionadas.

20. Transacciones con compañías relacionadas (Continuación)

Compensación del personal clave de la gerencia

Al 31 de diciembre de 2017, la compensación a miembro clave de la gerencia fue la siguiente:

	2017
	(US Dólares)
Costo de nómina y otros beneficios	43,450
	43,450

21. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Saldos al 31/12/17	Saldos al 31/12/16
Beneficios a los empleados	**238,648**	285,465
Arrendamiento	**23,104**	28,576
Costo de parqueos	**-**	14,793
Dietas	**20,359**	10,077
Impuestos, tasas y contribuciones	**7,618**	7,813
Honorarios profesionales	**5,150**	4,300
Publicidad	**20,241**	2,610
Contribución solidaria	**-**	3,677
Amortización	**718**	3,396
Gastos de viaje	**-**	3,336
Depreciación	**3,002**	3,215
Otros	**33,740**	15,559
	352,580	382,817

22. Flujo de efectivo

a) Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación

Una conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	Notas	2017	2016
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:			
Ganancia neta		**181,865**	70,179
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	10	**3,002**	3,215
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	18	**4,189**	5,901
Provisión ingresos participación en negocios fiduciarios		**(196,423)**	-
Otras ingresos	18	**(2,424)**	-
		(191,656)	9,116

22. Flujo de efectivo (Continuación)

Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	11,357	(1,832)
(Aumento) disminución en inventarios	9	-	14,793
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	15	(271)	(9,245)
(Aumento) Disminución en gastos anticipados		3,645	(3,645)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar	14	22,594	1,502
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes	15	(6,950)	12,868
(Disminución) gastos acumulados por pagar	16	14,063	1,500
Total ajustes		44,438	15,941
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		34,647	95,236

b) Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Al 31 de diciembre del 2017 un resumen de cambios entre los saldos iniciales y finales de activos o pasivos que surjan de actividades de financiamiento y que generen cambios en flujos de efectivo o cambios de flujos no monetarios es el siguiente:

	Al 1-ene-17	Flujo de efectivo	Adquisición	Pagos / Cobros	Cambios no monetarios Reclasificación	Al 31-dic-17
Cuentas por cobrar compañías relacionadas (Nota 7)						
- Negocios y Comercio Panama Ecuanecopa	76,508	(648,333)	695,973	(13,151)	(410,296)	349,034
Subtotal	76,508	(648,333)	695,973	(13,151)	(410,296)	349,034
Préstamos a terceros (Nota 13)						
- Negocios y Comercio Panama Ecuanecopa	318,000	3000	18,000	(12,000)	(318,000)	6,000
Otras cuentas por pagar (Nota 14)						
- Dividendos por pagar	-	(63,161)	-	(63,161)	63,161	-
Total	(241,492)	(708,494)	680,973	(61,312)	(155,457)	343,034

23. Compromisos

El 15 de diciembre del 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF-Asturias-15-02 el cual tiene como finalidad la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "ASTURIAS PLAZA". Este fideicomiso también lo constituye la Compañía Negocios y Comercio Panama Ecuanecopa S.A, siendo estas dos compañías las únicas constituyentes del fideicomiso en un 75.48y 24.52%, respectivamente.

El patrimonio autónomo del fideicomiso estará constituido por los siguientes aportes fiduciarios:

23. Compromisos (Continuación)

Constituyente 1: Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecopa S.A	a) Transfiere a título de fideicomiso mercantil US$400 b) Transfiere a titulo fideicomiso mercantil por concepto de estudios técnicos, financieros y de mercado; levantamiento de suelos, planos, estudios de redes (eléctricas, sanitarias, teléfonos, televisión por cable), esudios de alcantarillados,aprobaciones municipales, estudio de impacto ambiental, construccion de accceso principal un valor de US$46,786.18 c) Avance de obra por US$1,824,370.01, d) Transferencia a titulo fideicomiso mercantil lote de terreno uvicado en la calle Bernardo de Legarda No 1-45, parroquia Sucre, canton Cuenca por US$ 787387.13, estos no contiene gravamen alguno, ni litigios, ni embargos, ni prohibiciones de enajenar pendientes y ademas se destina para la construccion del edificio de departamentos, ademas este bien se tranfiere libre de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha
Constituyente 2: INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.	e) Transfiere a título de fideicomiso mercantil US$400 f) Transfiere a titulo fideicomiso mercantil por concepto de cálculo estructural, diseños hidrosanitarios y contraincendios, diseño eléctrico, excavaciones, ensayos de investigación, permiso de bomberos, y suministros para los estudios US$24,533.97

Al 31 de diciembre del 2017, el proyecto inmobiliario se encuentra terminado y en etapa de comercialización. Al 31 de diciembre del 2017, se construyeron 49 departamentos (incluye parqueaderos y bodegas). Durante el 2017, se comercializó 39 departamentos (US$4,877,850.32 del costo del bien), quedando pendiente comercializar al 31-dic-17 el total de 10 departamentos (US$1,293,144.47 del costo del bien)

Durante el 2017, el fideicomiso restituyó US$766,168, por excedentes de efectivo aportados por la Compañía.

La fiduciaria, VAZFIDUCIARIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en representación legal del fideicomiso, cumplirá con las siguientes instrucciones:

- Recibir de los constituyentes los bienes que se aportan a la constitución del fideicomiso mercantil.
- Recibir de los constituyentes los bienes que se comprometen a aportar a futuro y registrarlos en el balance del patrimonio autónomo.
- Suscribir contratos para la constitución de constituyentes adherentes
- Ejercer la representación legal del fideicomiso en todo momento
- Contratar la elaboración de un avaluó comercial, o una inspección sobre los bienes que confirmen el patrimonio autónomo.
- Constituir cualquier tipo de gravámenes sobre los bienes fideicomitidos para garantizar las obligaciones del fideicomiso.
- Contratar pólizas de seguros para los bienes fideicomitidos.
- Contratar créditos con cargo al patrimonio autónomo, contratar servicios de terceros
- La junta del fideicomiso podrá impartir al fiduciario cualquier tipo de instrucción adicional
- Suscribir los contratos de adhesión en los términos y con las personas que se le instruyan
- Suscribir promesas de compraventa con prominentes compradores
- En caso de que existan recursos económicos, realizar las inversiones según lo determine la junta.

23. Compromisos (Continuación)

- Realizar restituciones, liquidaciones o disminuciones parciales de patrimonio autonomo según lo determine la junta.
- Los constituyentes conceden de manera expresa a favor de la junta el derecho de instruir al fiduciario.
- Suscribir contratos de reserva o promesas de compraventa sobre las unidades inmobiliarias.
- Abrir cuentas corrientes o de ahorros en instituciones del sistemas financiero locales o del exterior.
- En caso de litigios en contra del fideicomiso mercantil, el fiduciario deberá comunicar a la constituyente beneficiaria.
- Una vez cumplido el plazo de duración del contrato o cualesquiera causales determinación se procederá a la terminación y liquidación del fideicomiso

Con fecha 30 de diciembre del 2017, se celebra el contrato de compraventa de derechos y acciones singulares entre Negocios y Comercios Panamá Ecuanecopa S.A. e Inmobiliaria Paucarbamba S.A., cuyo objeto es transferir en venta real y perpetua enajenación a favor de Inmobiliaria Paucarbamba S.A. el 15% de los derechos y acciones singulares sobre un bien inmueble donde se está desarrollando el proyecto inmobiliario denominado "La Castellana". Dicho contrato, establece como clausula penal el equivalente de US$200,000 en caso de que una de las partes expresamente desista de la regularización de la adquisición del objeto del contrato.

24. Contingencias

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2017, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales.

25. Cambios en la legislación tributaria

Un resumen de los principales cambios en temas tributarios que regirán a partir del 1 de enero del 2018, son los siguientes:

Cambios de tarifa de impuesto a la renta

- ⇨ Se incrementa la tarifa de Impuesto a la Renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente al 28% equivalente a la tarifa para sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo el referido régimen.

- ⇨ Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales en las cuales se refleje un mantenimiento o incremento del empleo, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta.

- ⇨ Los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de esta Ley, establecerán una tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades menos 3 puntos porcentuales.

25. Cambios en la legislación tributaria (Continuación)

Reducción de 10 puntos para casos de reinversión

- Se establece como beneficiarios de la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de Impuesto a la Renta, sobro el monto reinvertido a las sociedades exportadoras habituales, asi como a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

- La reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido.

Anticipo de impuesto a la renta

- Para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el rubro de costos y gastos los sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.

- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la Renta causado, la obligación que se haya mantenido o incrementado el empleo.

- Se actualiza la posibilidad que, para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios. El mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, no implica inversión nueva para efectos del inciso anterior.".

Deducciones

- En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal; así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, las mismas no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no), sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el efecto.

25. Cambios en la legislación tributaria (Continuación)

- ⇨ Para el establecimiento de la base imponible de Impuesto a la Renta de sociedades consideradas microempresas, se deducirá el equivalente a una fracción básica gravada con tarifa 0% de Impuesto a la Renta para personas naturales

- ⇨ No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, los comprobantes de venta recibidos mayores a los US$1,000.00 que hayan sido pagados en efectivo. (anteriormente US$5,000).

Exoneraciones

- ⇨ Las entidades del sector financiero popular y solidario, resultantes de procesos de fusión, tendrán exoneración del impuesto a la renta. El Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su tiempo de duración. Esta exoneración se aplicará de manera proporcional "a los activos de la entidad de menor tamaño".

- ⇨ Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años siempre que generen empleo o incorporen valor agregado nacional a sus productos, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se podrá acoger a aquella que le resulte más favorable".

Personas naturales

- ⇨ Están obligadas a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior superen US$300,000, incluyendo aquellas que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.

- ⇨ Las personas naturales podrán deducir, hasta en el 50 % del total de sus ingresos gravados sin que supere un valor equivalente a 1.3 veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales sus gastos personales sin IVA e ICE, así como los de sus padres que no perciban pensiones de jubilación por parte del IESS superiores a un salario básico unificado, así como también se incluyen como deducibles los gastos de hijos mayores de edad que no perciban ingresos gravados.

- ⇨ Se incluyen como deducción los gastos de salud por enfermedades catastróficas debidamente calificadas por la autoridad sanitaria reconociéndoles hasta dos fracciones básicas gravadas con tarifa 0 de Impuesto a la Renta.

- ⇨ Se incorpora en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno como gastos personales deducibles el pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial.

- ⇨ Las personas naturales y sucesiones indivisas que estando obligadas a llevar contabilidad conforme a la LORTI que no realicen actividades empresariales, calcularán el anticipo de Impuesto a la Renta con la suma equivalente al 50% de Impuesto a la Renta determinado en el ejercicio anterior menos las retenciones en la fuente de Impuesto a Renta que le han sido practicadas.

25. Cambios en la legislación tributaria (Continuación)

Ocultamiento patrimonial

⇨ Se establece una multa, el valor mayor entre el 1% del total de activos o el 1% de los ingresos del ejercicio fiscal anterior por mes o fracción de mes, para sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

Impuesto de Salida de Divisas (ISD)

⇨ Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, pagados en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria, el mismo que sería devuelto en un plazo no mayor a noventa días, sin intereses.

⇨ Se establece la devolución del ISD originados en los pagos por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme a las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

⇨ Se incorporan como servicios con tarifa 0% de IVA a los servicios públicos de riego y drenaje previstos en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua.

⇨ Las compañías que se dediquen a la producción nacional de cocinas de uso doméstico eléctricas de inducción incluyendo las que tengan horno eléctrico, así como las ollas de uso doméstico para

⇨ cocinas de inducción que están gravadas con tarifa 0% incluirán dentro del factor proporcional la totalidad del IVA pagado en compras para la producción y comercialización de las mismas.

⇨ Se elimina la devolución del 1% del IVA pagado en transacciones realizadas con tarjetas de débito o prepago emitidas por las entidades del sistema financiero nacional, así como las realizadas con tarjetas de crédito.

Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

⇨ Para efectos del ICE, la falta de presentación o inconsistencia en la información en la base imponible y precios de venta al público en los productos importados, será sancionada con una multa por contravención y no podrán ser nacionalizados.

⇨ Estará exento del impuesto a los consumos especiales el alcohol de producción nacional o importado, siempre y cuando se haya obtenido el respectivo cupo anual del Servicio de Rentas Internas, con las condiciones, requisitos y límites que establezca la Administración Tributaria, mediante resolución de carácter general. Si no se obtiene el respectivo cupo se debería pagar una tarifa específica de $7.24 por litro de alcohol puro y una tarifa ad - valorem del 75%.

⇨ En el caso de bebidas alcohólicas producidas con alcoholes o aguardientes, provenientes de la destilación de la caña de azúcar, adquiridos a productores que sean artesanos u organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan con los rangos para ser consideradas como

25. Cambios en la legislación tributaria (Continuación)

microempresas, la tarifa especifica para efectos del ICE tendrá una rebaja de hasta el 50 %, conforme los requisitos, condiciones y límites que establezca el reglamento a esta Ley.

⇨ La declaración de ICE tendrá un plazo adicional de un mes, en el caso de ventas a crédito con plazo mayor a un mes.

Activos en el exterior

⇨ Se amplían los sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior el mismo que grava sobre los fondos disponibles e inversiones en el exterior que mantengan los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras, sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, y casas de valores, empresas aseguradoras, reaseguradoras y otras entidades privadas bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a través de la Intendencia Nacional de Seguros, empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera.

Otras obligaciones y modificaciones a procedimientos administrativos y normas de control:

⇨ Se establece que las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicadas en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, siempre y cuando se apique de acuerdo a la ley y de forma motivada por la Administración, precautelando la capacidad contributiva y realidad económica por parte del sujeto pasivo, garantizando el debido proceso.

⇨ Se incorpora en la LORTI la definición de exportador habitual, en el mismo se indica que se deberá considerar criterios de números de exportaciones en los respectivos ejercicios fiscales, así como del porcentaje del total de ventas para definir al exportador habitual y que las condiciones, límites, requisitos y criterios adicionales se determinaran en el reglamento a la LORTI.

⇨ No tendrá el carácter de reservado la información relacionada actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en declaraciones o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria.

⇨ Se podrá declarar masivamente la extinción de las obligaciones que sumadas por cada contribuyente sean de hasta un (1) salario básico unificado (SBU), siempre y cuando a la fecha de la emisión de la respectiva resolución de extinción, se hayan cumplido los plazos de prescripción de la acción de cobro, sin perjuicio de que se haya iniciado o no la acción coactiva.

⇨ Se suspenderá el procedimiento de ejecución de cobro que se hubiere iniciado una vez concedida la solicitud de facilidades para el pago por parte de la administración tributaria. (anteriormente se suspendía el procedimiento de ejecución de cobro con la presentación de la solicitud de facilidades de pago ante la administración tributaria).

⇨ En convenio de pagos dispuestos en resolución administrativa como por sentencia del Tribunal Distrital de lo Fiscal o de la Corte Suprema de Justicia, el plazo para el pago de las cuotas en mora podrá ser ampliado por la Administración Tributaria hasta por veinte días adicionales, de oficio o a solicitud del sujeto pasivo.

25. Cambios en la legislación tributaria (Continuación)

- ⇨ Se establece que todos los requerimientos de información, certificaciones e inscripciones referentes a medidas cautelares o necesarios para el efecto, emitidos por el ejecutor de la Administración Tributaria estarán exentos de toda clase, de impuestos, tasas, aranceles y precios, y deberán ser atendidos dentro del término de 10 días.

- ⇨ La acción judicial presentada en contra de un título de crédito o resolución del reclamo administrativo, no suspende la acción coactiva de la administración tributaria; sin embargo, garantizaría el derecho al debido proceso y del derecho a la defensa de los contribuyentes.

- ⇨ La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

- ⇨ Serán válidos los actos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios.

- ⇨ Toda sociedad constituida y con domicilio en el extranjero, siempre que la ley no lo prohíba, puede cambiar su domicilio al Ecuador, conservando su personalidad jurídica y adecuando su constitución y estatuto a la forma societaria que decida asumir en el país, no sin antes cancelar la sociedad en el extranjero y formalizar su domiciliación.

- ⇨ Los sujetos pasivos que mantengan deudas de tributos internos cuya administración le corresponda única y directamente al Servicio de Rentas Internas, que sumadas por cada contribuyente se encuentre en el rango desde medio salario básico unificado hasta 100 salarios básicos unificados del trabajador en general, incluido el tributo, intereses y multas, tendrán el plazo de 120 días contados desde la fecha de publicación de esta ley en el registro oficial, para presentar un programa de pagos de dichas deudas, el cual podrá considerar facilidades de pago de hasta 4 años sin necesidad de garantías.

Impuestos que se eliminan.

- ⇨ Se elimina el impuesto a las Tierras Rurales.

26. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (14 de marzo del 2018) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

Ing. María del Pilar Tapia
Contador