

MEISTERBLUE CIA. LTDA.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
MEISTERBLUE CIA.LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MEISTERBLUE CIA.LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **MEISTERBLUE CIA.LTDA.** al 31 de diciembre de 2017, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **MEISTERBLUE CIA.LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando,

según corresponda, los asuntos relacionados con **negocio en marcha** y el uso de la **base contable de negocio en marcha**, a menos que la Administración tenga la **intención** de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra **alternativa realista** que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de **información financiera** de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener **seguridad razonable** de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que **incluya** nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), **detectará siempre un error material** cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, **individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente** preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

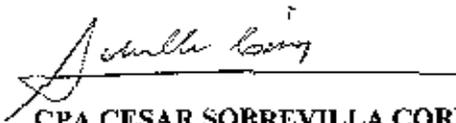
- **Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros**, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una **incorrección material** debido a error, ya que el fraude puede implicar **colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno**.
- **Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.**
- **Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.**
- **Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas**

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



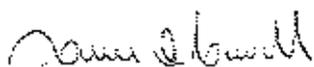
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 29 de marzo de 2018

MEISTERBLUE CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.635.934	8.916.207
Activos financieros	7	7.018.042	9.314.844
Inventarios	8 y 13	53.027.527	56.135.650
Activo por impuesto corriente	14	2.611	794
Pagos anticipados	9	6	163.963
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>62.684.120</u>	<u>74.531.458</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	1.608.308	1.709.656
Activos financieros no corrientes	11	23.409.637	23.367.926
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>25.017.945</u>	<u>25.067.582</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>87.702.064</u>	<u>99.599.040</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	8.116.216	11.295.511
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	19.345.552	22.221.477
Pasivo por impuestos corrientes	14	139.005	174.478
Beneficios a los empleados	15	582.663	540.589
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>28.183.436</u>	<u>34.232.055</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	22	33.503.896	38.508.810
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	8.518.337	8.567.510
Beneficios a empleados	15	709.874	536.615
Anticipos de clientes	16	10.474.752	12.713.656
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>53.206.860</u>	<u>60.326.591</u>
TOTAL PASIVOS		<u>81.390.295</u>	<u>94.558.646</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	17	1.100.000	500.000
Capital suscrito no pagado		(300.000)	-
Capital pagado		800.000	500.000
Reservas	19	250.000	2.055.865
Resultados acumulados	20	5.523.983	2.696.140
Otro resultado integral	15	(262.214)	(211.611)
TOTAL PATRIMONIO		<u>6.311.769</u>	<u>5.040.395</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>87.702.064</u>	<u>99.599.040</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Jaime Granados Mutis
 Gerente General

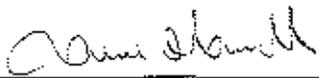

 CPA. Mirya Candelario
 Contadora

MEISTERBLUE CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		43.567.132	32.868.982
Intereses ganados		164.664	53.923
Otros		489.848	266.799
		<u>44.221.644</u>	<u>33.189.705</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		35.250.781	23.473.124
Gastos de ventas y administrativos		6.039.887	5.606.617
Gastos financieros		818.768	2.214.282
	21	<u>42.109.436</u>	<u>31.294.022</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.112.207	1.895.682
Participación trabajadores	15	316.831	284.352
Impuesto a la renta	14	573.954	507.965
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1.221.423</u>	<u>1.103.365</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos	15	<u>(50.603)</u>	<u>21.140</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u><u>1.170.820</u></u>	<u><u>1.124.505</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General

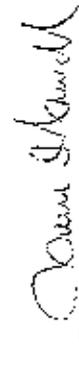

CPA. Mireya Candelario
Contadora

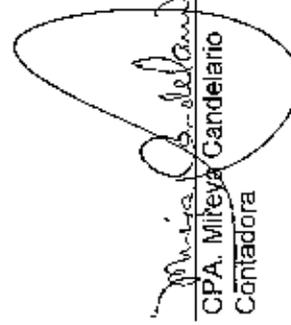
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Notas	Capital pagado	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	ORI (Pérdida) actuarial	Total
			Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2016	500.000	21.596.489	250.000	-	4.897.216	(232.751)	27.010.954
Transferencia a reserva facultativa	-	-	-	1.805.865	(1.805.865)	-	-
Aportes de socios	-	5.617.467	-	-	-	-	5.617.467
Transferencia a pasivo	-	(27.213.955)	-	-	-	-	(27.213.955)
Distribución de dividendos, 2015	-	-	-	-	(1.498.577)	-	(1.498.577)
Total resultado integral	-	-	-	-	1.103.365	21.140	1.124.505
Saldos al 31 de diciembre de 2016	500.000	-	250.000	1.805.865	2.696.140	(211.611)	5.040.395
Aumento de capital pagado	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Transferencia a reserva facultativa	-	-	-	(1.805.865)	1.805.865	-	-
Pago de glosas fiscales	-	-	-	-	(199.445)	-	(199.445)
Total resultado integral	-	-	-	-	1.221.423	(50.603)	1.170.820
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800.000	-	250.000	-	5.523.983	(262.213)	6.311.770

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jaime Granados Multis
Gerente General


CPA. Mireya Gandelario
Contadora

MEISTERBLUE CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		42.705.886	28.326.747
Otros cobros por actividades de operación		649.863	316.401
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(31.896.325)	(40.028.892)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.546.151)	(2.336.404)
Intereses pagados		(136.216)	(2.142.634)
Impuesto a la renta	14	(575.774)	(598.650)
Otros pagos por actividades de operación		(2.749.034)	(6.353.177)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>5.452.249</u>	<u>(22.816.609)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(260.906)	(82.589)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	22	(367.126)	(1.000.633)
Pagos de préstamos de partes relacionadas	22	374.474	2.301.843
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(253.558)</u>	<u>1.218.621</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	26.574.523	55.620.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(29.612.147)	(36.674.336)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	22	5.460.000	14.205.000
Pagos de préstamos a partes relacionadas	22	(14.201.340)	(2.794.132)
Pagos de obligaciones emitidas		-	(1.258.889)
Aumento de capital	17	300.000	-
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(11.478.965)</u>	<u>29.097.643</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(6.280.274)	7.499.655
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>8.916.207</u>	<u>1.416.553</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>2.635.933</u>	<u>8.916.207</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General

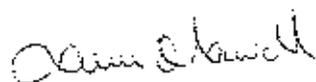

CPA. Mireya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral del año		1.170.820	1.124.505
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	316.831	284.352
Impuesto a la renta	14	573.954	507.965
Depreciación	10	362.254	390.302
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	173.260	120.126
Provisión de intereses		682.552	71.648
		<u>3.279.670</u>	<u>2.498.898</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		(794.777)	(1.249.449)
Disminución (aumento) en inventarios		3.108.123	(14.880.818)
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(1.817)	(794)
Disminución en gastos anticipados		1.303.811	429.428
(Aumento) en otros activos		-	(3.587.116)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(208.939)	(1.585.827)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(274.757)	(473.174)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(609.426)	(668.040)
(Disminución) en anticipos de clientes		(349.638)	(3.299.715)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>5.452.249</u>	<u>(22.816.609)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Jaime Granados Mutis
Representante Legal



CPA. Mireya Candelario
Contadora

MEISTERBLUE CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

MEISTERBLUE S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 25 de noviembre de 2010 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 1 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 30 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Meisterblue Cia.Ltda. Su domicilio tributario se encuentra a la vía la Aurora Km 14.4 Piazza la Joya local 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa del Rey" ubicado en el km. 14.5 de la av. León Febres Cordero tramo La Aurora Pascuales actualmente se comercializan tres urbanizaciones.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de marzo de 2018.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Pertil Bussines Inc. empresa que se controla, pues posee el 99% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Meisterblue Cia. Ltda. y Pertil Bussines Inc., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Meisterblue Cia. Ltda., sin incluir los efectos de la consolidación de Pertil Bussines Inc.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos con instituciones financieras: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones con instituciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.6.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.8 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.9 Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.10 Inversiones en acciones

Se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.11 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.11.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece 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.

2.11.2. Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

2.12 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del periodo.

2.13 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.14 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.15 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.17 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

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

Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
----------	-----------------

Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes

Provisión para obligaciones por beneficios a los empleados:

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza la tasa de descuento, la tasa de rotación y mortalidad al final de cada año.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total deuda con terceros	68.979.830	81.773.900
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>2.635.934</u>	<u>8.916.207</u>
Deuda neta	66.343.896	72.857.693
Total patrimonio neto	<u>6.311.769</u>	<u>5.040.395</u>
Capital total	72.655.665	77.898.088
Ratio de apalancamiento	92,38%	93,53%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2017		Al 31 de diciembre del 2016	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.635.934	-	8.916.207	-
Cuentas por cobrar a clientes	2.430.040	-	1.918.432	-
Partes relacionadas	2.120.157	51.711	2.179.058	-
Otras cuentas por cobrar	585.857	-	302.819	-
Inversiones en acciones	-	<u>2.266.759</u>	-	<u>2.266.758</u>
Total activos financieros	<u>7.771.988</u>	<u>2.318.470</u>	<u>13.316.516</u>	<u>2.266.758</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.390.714	-	8.005.786	-
Obligaciones financieras	19.345.552	8.518.337	22.221.477	8.567.510
Valores emitidos	-	-	-	-
Partes relacionadas	<u>1.221.331</u>	<u>33.503.896</u>	<u>4.470.317</u>	<u>38.508.810</u>
Total pasivos financieros	<u>26.957.597</u>	<u>42.022.233</u>	<u>34.697.580</u>	<u>47.076.320</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Efectivo en caja		
Depósitos en bancos	317.885	20.366
	<u>2.310.646</u>	<u>8.895.842</u>
Certificados de depósito bancario con vencimiento en mayo de 2018 e interés de 4,25%.	7.403	-
	<u>2.635.934</u>	<u>8.916.207</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	2.430.040	1.918.432
Partes relacionadas (Nota 22)	2.120.157	2.179.058
Terceros	574.527	285.956
Fideicomisos (Nota 23)	455.178	2.347.844
Empleados	11.330	16.863
Anticipo a proveedores y contratistas	1.426.811	2.566.690
	<u>7.018.042</u>	<u>9.314.844</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones	52.185.050	54.963.954
Materiales para la construcción	832.043	1.160.792
Suministros y materiales	10.434	10.903
	<u>53.027.527</u>	<u>56.135.650</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Terreno	9.748.351	7.138.812
Urbanización	78.075.556	67.843.181
Edificación	50.094.065	42.914.483
Equipamiento	30.755.640	24.306.402
Licencias y permisos	2.970.352	2.240.787
Costos financieros	7.112.832	4.495.384
Otros costos	15.630.445	12.976.313
Costos liquidados	(142.202.190)	(106.951.408)
	<u>62.185.050</u>	<u>54.963.954</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Seguros	6	157.273
Arrendamientos	-	6.690
	<u>6</u>	<u>163.963</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2017</u>
Edificios	-	156.304	156.304
Instalaciones	68.733	28.925	97.658
Muebles y enseres	305.050	7.795	312.845
Maquinaria y equipo	2.384.253	735	2.384.988
Equipo de computación y software	624.038	37.508	661.546
Vehículos	317.602	29.640	347.242
	<u>3.699.676</u>	<u>260.907</u>	<u>3.960.583</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.990.019)</u>	<u>(362.256)</u>	<u>(2.352.275)</u>
	<u>1.709.657</u>	<u>(101.349)</u>	<u>1.608.308</u>

	<u>1-1-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Instalaciones	68.733	-	68.733
Muebles y enseres	295.500	9.550	305.050
Maquinaria y equipo	2.384.253	-	2.384.253
Equipo de computación y software	611.786	12.252	624.038
Vehículos	256.814	60.788	317.602
	<u>3.617.086</u>	<u>82.590</u>	<u>3.699.676</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.599.717)</u>	<u>(390.302)</u>	<u>(1.990.019)</u>
	<u>2.017.369</u>	<u>(307.712)</u>	<u>1.709.657</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 22)	51.711	-
Derechos fiduciarios (Nota 24)	17.504.052	17.504.052
Inversiones en acciones	2.266.759	2.266.758
Aportes para futura capitalización		
Megadome S.A.	3.587.115	3.587.115
	<u>23.409.637</u>	<u>23.357.925</u>

	<u>Valor Costo</u>	<u>% de Participación</u>
Pertil Bussines Inc (1)	2.266.755	100,0000
Sunpop S.A.	1	0,1250
Facelaw S.A.	1	0,1250
Bluedream S.A.	1	0,1250
Duifan S.A.	1	0,1250
	<u>2.266.759</u>	

(1) Compañía de nacionalidad panameña, propietaria de terrenos.

12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Proveedores		
No relacionados	3.259.710	2.887.822
Relacionados (Nota 22)	641.202	733.891
Clientes	1.145.373	1.610.938
Cuotas de reservación de viviendas	79.486	82.886
Fondos de garantía de proveedores	831.274	744.972
Dividendos por pagar	1.498.577	1.498.577
Partes relacionadas (Nota 22)	580.129	3.736.426
Otros	80.465	-
	<u>8.116.216</u>	<u>11.295.511</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Bancos Locales		
Pacifico (2)		
Préstamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta julio de 2019 e interés del 8,95%	-	6.610.165
Rumiñahui		
Préstamos con vencimientos hasta noviembre de 2019 e interés de 8,95% (marzo de 2018 e interés del 8,95% en 2016)	2.013.318	1.097.742
Internacional		
Préstamos con vencimientos hasta octubre de 2021 e interés de 8,01% (diciembre de 2018 e interés del 9,02% en 2016)	9.471.060	13.785.000
Austro		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2020 e interés del 8,95% (diciembre de 2018 e interés del 8,95% en 2016)	2.822.540	4.724.432
Pichincha		
Préstamo con vencimiento en junio de 2018 e interés del 7,50% (diciembre de 2017 e interés del 8% en 2016)	9.000.000	4.500.000
Guayaquil		
Préstamo con vencimiento en febrero de 2020 e interés del 7,79%	3.611.111	-
Bolivariano		
Préstamo con vencimiento en agosto de 2019 e interés del 6,50%	833.333	-
Intereses por pagar	112.527	71.648
	<u>27.863.889</u>	<u>30.788.987</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(19.345.552)</u>	<u>(22.221.477)</u>
	<u>8.518.337</u>	<u>8.567.510</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
2018	-	7.201.116
2019	5.591.554	1.366.395
2020	2.225.740	-
2021	701.043	-
	<u>8.518.337</u>	<u>8.567.511</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La Compañía capitalizó intereses de obligaciones financieras por \$648.733, \$1.651.099 en 2016, relacionados con el financiamiento de las obras en construcción que requieren de un tiempo mayor a un año.

(2) En garantía la compañía otorgó hipoteca abierta sobre macrolotes y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - la Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$19.751.136.

La Compañía es codeudora de préstamos bancarios que mantiene la parte relacionada Dismedsa Cia. Ltda. por \$3.830.120 con vencimientos hasta marzo de 2020.

14 - IMPUESTOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	2.611	791
Impuesto al valor agregado	-	3
	<u>2.611</u>	<u>794</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	16	35
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	45.613	57.935
Impuesto al valor agregado	93.376	116.508
	<u>139.005</u>	<u>174.478</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Utilidad, antes de impuesto a la renta	1.795.376	1.611.330
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas	-	(29.180)
Gastos no deducibles	141.447	257.720
Utilidad gravable	<u>1.936.823</u>	<u>1.839.870</u>
Impuesto causado	<u>426.101</u>	<u>404.771</u>
Anticipo mínimo	<u>575.417</u>	<u>507.965</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	(791)	89.894
Pago	-	(89.894)
Pago de anticipo	(571.759)	(505.097)
Retenciones de terceros	(4.015)	(3.658)
Impuesto causado	573.954	507.965
Saldo al final del año	<u>(2.611)</u>	<u>(791)</u>

En 2017 y 2016 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201724900876330 emitida el 19 de octubre de 2017 la Administración tributaria determinó una diferencia de impuesto a la renta del año 2014 por \$82.230. A la fecha del presente informe la compañía canceló la obligación.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Aporte patronal	24.753	15.482
Aporte individual y préstamos	52.799	47.214
Fondo de reserva	3.765	382
Décimo tercer y cuarto sueldo	61.662	70.427
Vacaciones	122.852	122.732
Participación trabajadores	316.831	284.352
	<u>582.663</u>	<u>540.589</u>
	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	493.375	662.421
Provisiones	1.245.825	1.316.623
Pagos	(1.209.336)	(1.485.669)
Saldo al final del año	<u>529.864</u>	<u>493.375</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	414.785	318.167
Costo laboral	84.438	81.483
Costo financiero	17.172	13.872
Pérdida actuarial	45.573	(3.058)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(43.738)	(29.180)
Transferencia de empleados	13.453	33.501
Saldo al final del año	<u>531.683</u>	<u>414.785</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	121.831	122.438
Costo laboral	24.148	30.603
Costo financiero	5.044	5.338
Pérdida actuarial	48.768	(18.082)
Pagos	(26.865)	(18.466)
Transferencia de empleados	5.266	-
Saldo al final del año	<u>178.192</u>	<u>121.831</u>
	<u>709.875</u>	<u>536.616</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía de actuarios independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y de mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Tasa de descuento	4,02	4,14
Tasa de incremento salarial	2,50	3,00
Tasa de rotación	11,80	11,80

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

17 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 1.100.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

Mediante escritura pública del 20 de diciembre de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000, pagado 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Meisterhold Cia.Ltda.	Ecuatoriana	492.000	44,727
Fideicomiso Meisterblue	Ecuatoriana	217.861	19,806
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	8,172
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	8,172
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	8,172
Otras menores a 19.975 participaciones	Ecuatorianas	120.475	10,952
		<u>1.100.000</u>	<u>100,000</u>

18 - APORTES DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 17 de diciembre de 2014 resolvió aceptar los aportes en especie, para futuro aumento de capital por \$ 7.507.788,03 de la compañía Dismedsa, \$ 6.082.961 de la compañía Corpacel y \$ 3.115.739,62 de la compañía Corsam; aportes que corresponden a cuentas por cobrar que tienen estas compañías con la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC. Durante los meses de octubre a diciembre del 2015 la Compañía recibió aportes en efectivo por \$2.750.000 del socio Dismedsa Cia.Ltda. En mayo de 2016 la Junta General de Socios, resuelve devolver los aportes para futura capitalización por \$21.113.243.

19 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	5.511.226	2.683.384
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (2)	12.758	12.758
	<u>5.523.983</u>	<u>2.696.140</u>

(2) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Dividendos

Durante el año 2016 la Junta General de Socios resolvió declarar dividendos por \$1.498.577 de las utilidades del año.

Glosas fiscales

La compañía canceló al SRI glosas fiscales por la determinación tributaria de impuesto a la renta del año 2014 y diferencias en la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

21 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	35.250.781	23.473.124
Gastos administrativos	3.856.945	3.610.845
Gastos de ventas	2.182.943	1.995.772
	<u>41.290.669</u>	<u>29.079.741</u>

21 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:	2.017	2.016
Consumo de materias primas y consumibles	32.038.448	19.244.582
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.307.486	3.576.476
Jubilación patronal y desahucio	127.306	145.587
Honorarios profesionales	1.226.399	1.032.355
Impuestos y contribuciones	727.832	502.895
Arriendos de inmuebles	181.018	232.645
Mantenimiento y reparaciones	329.606	307.981
Publicidad	574.915	494.063
Depreciación	362.501	390.302
Otros gastos	2.415.157	3.152.856
	<u>41.290.669</u>	<u>29.079.741</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.377.892	2.389.190
Beneficios sociales	443.653	689.030
Aportes al IESS	485.941	498.256
	<u>3.307.486</u>	<u>3.576.476</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	51.379	23.802
Intereses por obligaciones con terceros	678.904	2.190.480
Otros	88.485	-
	<u>818.768</u>	<u>2.214.282</u>

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	
Bossier Service Inc.	2.120.000	-	2.120.000	
Duifan	-	-	33.375	
Megadome	-	-	25.683	
Dismedsa	157	-	-	
Accionistas	-	51.711	-	
	<u>2.120.157</u>	<u>51.711</u>	<u>2.179.058</u>	
Compañías	Cuentas por pagar			
	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Dismedsa	601.599	21.335.665	3.146.347	19.289.622
Lindavel Overseas S.A.	-	382.655	-	8.966.755
Corpacel	3.387	6.270.557	187.427	6.270.557
Corsam	9.411	5.515.019	402.652	3.981.876
Duifan	542.411	-	670.943	-
Megadome	64.523	-	62.948	-
	<u>1.221.331</u>	<u>33.503.896</u>	<u>4.470.317</u>	<u>38.508.810</u>

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Transacciones:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Gastos por intereses	678.903	2.108.827
Arriendo oficinas	106.770	114.260
Préstamos recibidos	5.460.000	14.205.000
Préstamos otorgados	367.126	1.000.633
Compra de inventarios	2.231.697	1.477.331
Servicios administrativos	74.926	584.403
Ingresos por intereses	-	51.240

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

(3) Incluye \$21.113.243 por aportes para futura capitalización pendientes de devolver (Nota 19).

23 - COMPROMISOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

El 27 de julio de 2016, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Príncipe Harry V. R.", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario Príncipe Harry de la Urbanización Villa del Rey, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

24 - DERECHOS FIDUCIARIOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA MB

La compañía es titular del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía MB, que le dan derecho al remanente del patrimonio fideicomitado una vez que se haya cumplido con el objeto del fideicomiso.

El fideicomiso fue constituido el 23 de diciembre de 2014 entre Meisterblue S.A. como Constituyente y/o Beneficiaria del Remanente, las compañías Dismedsa S.A., Corporación Samborondon S.A. Corsam, Corporación Celeste S.A. Corpacel como Beneficiarias Acreedoras y Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como la fiduciaria.

Meisterblue S.A. es titular de varias cuentas por cobrar contra la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC., por un valor de \$ 17.501.654,92 y sus respectivas garantías en la forma de prendas sobre las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. de propiedad de BOSSIER SERVICE INC, prenda que incluye el derecho a recibir los dividendos para amortizar las obligaciones y que durante la vigencia del fideicomiso será ejercido por la Constituyente.

24 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

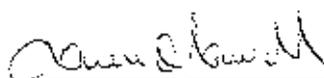
BOSSIER SERVICES INC., acepto transferir, con derecho a recuperar, el dominio de las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. que se encuentran prendadas a favor de la Constituyente, con la finalidad de que los aporte al fideicomiso para que los dividendos que generen generen las acciones sirvan como fuente de pago de las obligaciones antes referidas.

Las instrucciones impartidas por las beneficiarias a la fiduciaria son:

- Cobrar las acreencias contra la compañía BOSSIER SERVICE INC.
- Ejercer el derecho del voto que le confieren las acciones para que las emisoras de las mismas realicen su activo, y con el producto del mismo repartan dividendos al fideicomiso para extinguir las acreencias.
- Destinar los recursos recibidos en pago de las acreencias, para atender las obligaciones con las compañías beneficiarias acreedoras.
- Una vez extinguida las cuentas por cobrar contra BOSSIER SERVICE INC. transferir las acciones a esta última.

25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Ing. Jaime Granados Mutis
Gerente General


CPA. Mirya Candelario
Contadora