

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
FORDEL S.A**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FORDEL S.A.**, 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 **FORDEL S.A.** 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 **FORDEL S.A.** 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, 12 de marzo de 2018

PROFESIONALES Y SERVICIOS EDUCATIVOS CULTURALES S.A.
SERVICIOS EDUCATIVOS CULTURALES S.A.

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

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

Página

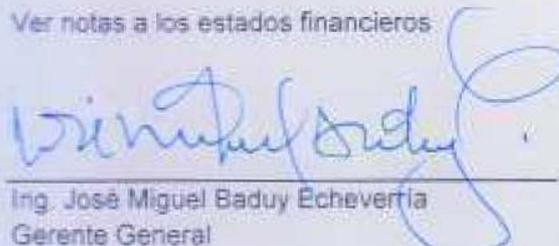
1
3
4
5
6
7

FORDEL S. A.

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		529	4.404
Cuentas por cobrar	4	107.662	106.080
Inventarios	5	251.093	251.093
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>359.283</u>	<u>361.576</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	6	343	640
Derechos fiduciarios	7	6.154.400	6.154.400
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>6.154.743</u>	<u>6.155.040</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>6.514.026</u>	<u>6.516.617</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	13.175	3.468
Pasivo por impuesto corriente	9	15	-
Beneficios a los empleados	10	924	914
Anticipos de clientes	11	158.240	156.875
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>172.354</u>	<u>161.257</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	6.169.483	6.187.914
TOTAL PASIVOS		<u>6.341.837</u>	<u>6.349.172</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	13	800	800
Aporte para futura capitalización		115.168	115.168
Resultados acumulados	14	56.221	51.477
TOTAL PATRIMONIO		<u>172.189</u>	<u>167.445</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>6.514.026</u>	<u>6.516.617</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. José Miguel Baduy Echeverría
 Gerente General

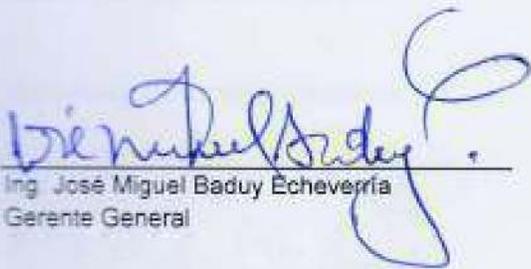

 CPA, Ana María Miranda H.
 Contadora

FORDEL S. A.

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>
OTROS INGRESOS		<u>-</u>	<u>189</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Sueldos y beneficios a empleados		18.870	18.817
Mantenimiento y reparaciones		10.014	12.639
Impuestos y contribuciones		15.708	18.024
Otros		<u>5.791</u>	<u>5.836</u>
		<u>50.383</u>	<u>55.315</u>
(PERDIDA) DEL AÑO		<u>(50.383)</u>	<u>(55.127)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General

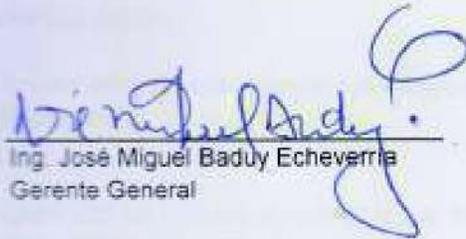

CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

FORDEL S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte de accionistas para futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2016		800	93.151	24.189	118.140
Aporte de accionistas		-	22.017	-	22.017
Absorción de pérdidas		-	-	82.415	82.415
Pérdida del año		-	-	(55.127)	(55.127)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14	<u>800</u>	<u>115.168</u>	<u>51.477</u>	<u>167.445</u>
Absorción de pérdidas		-	-	55.127	55.127
Pérdida del año		-	-	(50.383)	(50.383)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	14	<u>800</u>	<u>115.168</u>	<u>56.221</u>	<u>172.189</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General

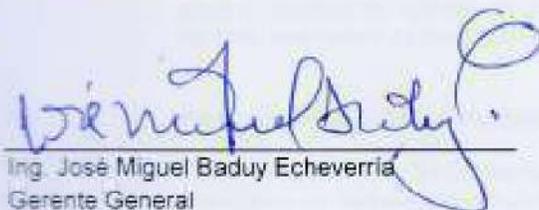

CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

FORDEL S. A.

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

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Otros cobros por actividades de operación	-	189
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	11.072	(21.015)
Pagos a y por cuenta de empleados	(18.860)	(18.825)
Otros pagos por actividades de operación	(32.782)	(41.159)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(40.570)</u>	<u>(80.810)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aporte de accionistas para futura capitalización	-	22.017
Préstamos de accionistas	36.695	57.003
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>36.695</u>	<u>79.020</u>
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	(3.875)	(1.790)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	4.404	6.194
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>529</u>	<u>4.404</u>
CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida del año	(50.383)	(55.127)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación	298	298
	<u>(50.085)</u>	<u>(54.829)</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(1.582)	(4.944)
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	11.072	(21.015)
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente	15	(15)
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados	10	(7)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(40.570)</u>	<u>(80.810)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General


CPA Ana María Miranda H.
Contadora

1 - INFORMACIÓN GENERAL

FORDEL S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una compañía anónima el 31 de julio de 1996 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 16 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal la compra, venta alquiler y explotación de inmuebles.

La compañía es propietaria de un terreno ubicado en el Sector Noroeste del Cantón Durán, en el Kilometro 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, donde se desarrolla la urbanización "Santa Teresa" aprobada en el Concejo Cantonal de Durán el 13 de Septiembre de 2006, tiene un proyecto de construcción de 1612 lotes de terreno que serán distribuidos por etapas.

Durante el año la compañía ha realizado labores de mantenimiento en las instalaciones ya existentes.

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 1 de marzo de 2018.

2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

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.

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 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.

2.4 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 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 por las cuentas por cobrar a empleados 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 financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, accionistas 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.

2.5.2 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 y Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.5.3 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.

2.5.4 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.

2.6 Mobiliario y equipo

Los muebles, equipos de oficina y computación son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de mobiliario y equipo, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta 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.

2.7 Impuesto

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.

2.7.1 Impuesto a la renta 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.

2.7.2. Impuesto a la renta 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 periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos 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 periodo sobre el que se informa.

2.8 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 la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función 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.

2.9 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico en el periodo en el que se conocen.

2.10 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.

2.11 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 - 2015	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 inversionista 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 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.

Deterioro de valor de activo

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

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 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Empleados	1.056	1.056
Otros (1)	106.606	105.024
	<u>107.662</u>	<u>106.080</u>

(1) Aportes por cobrar al sr. Jorge Jijón por inversiones efectuadas por los accionistas en el Fideicomiso Santa Teresa

5 - INVENTARIOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Terrenos	85.814	85.814
Obras en construcción (2)	165.279	165.279
	<u>251.093</u>	<u>251.093</u>

(2) Terrenos e infraestructura en la Urbanización Santa Teresa ubicado en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, no entregados al fideicomiso.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2017</u>
Muebles y enseres	179	-	179
Equipos de oficina	310	-	310
Equipos de computación	746	-	746
	<u>1.236</u>	<u>-</u>	<u>1.236</u>
Depreciación acumulada	(595)	(298)	(893)
	<u>640</u>	<u>(298)</u>	<u>343</u>

	<u>1-1-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Muebles y enseres	179	-	179
Equipos de oficina	310	-	310
Equipos de computación	746	-	746
	<u>1.236</u>	<u>-</u>	<u>1.236</u>
Depreciación acumulada	(298)	(298)	(595)
	<u>938</u>	<u>(298)</u>	<u>640</u>

7 - DERECHOS FIDUCIARIOS

La Compañía suscribió el 3 de Abril de 2012 como Constituyente y Beneficiaria el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria "Urbanización Santa Teresa" debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Durán el 27 de Abril de 2012.

7 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

En la reforma integral del 24 de junio de 2016 se modifica el objeto y se establece que el Fideicomiso tiene como finalidad la tenencia, adquisición, venta y administración de bienes inmuebles, que sean adquiridos por instrucción escrita de la parte Constituyente - Beneficiaria.

Mediante escritura pública el 5 de septiembre de 2016 se realizó la aclaración y rectificación a la reforma integral del Fideicomiso donde deja de ser inmobiliario para ser un Fideicomiso de Tenencia.

El patrimonio del fideicomiso está constituido por 1599 lotes de terreno y obras de infraestructura, con un área de 39,63 hectáreas con avalúos realizados por peritos independientes de terrenos por \$3.963.350 y por obras de infraestructura de la urbanización \$2,191.050 ubicado en el Sector Norte del Cantón Durán en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, contiguo al Club Ecuéstre La Herradura a poca distancia de la urbanización El Recreo.

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Empleados	4.890	-
Proveedores	4.473	-
Reembolsos a clientes	3.432	3.432
Otros	379	36
	<u>13.175</u>	<u>3.468</u>

9 - IMPUESTOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	<u>15</u>	<u>-</u>

10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Aporte patronal	236	243
Décimo tercera y cuarta remuneración	688	672
	<u>924</u>	<u>914</u>

10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

El movimiento durante el año fue el siguiente:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	914	922
Provisión	5.549	5.321
Pagos	(5.539)	(5.329)
Saldo al final del año	<u>924</u>	<u>914</u>

11 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a pagos efectuados por clientes como anticipos para la reservación de viviendas en la Urbanización Santa Teresa.

12 - CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Constituidos por el valor de los terrenos e infraestructura de la Urbanización Santa Teresa entregados a la compañía

13 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario.

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>% Participación</u>
Baduy Avad José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Denisse María	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Rafael Antonio	Ecuatoriana	200	25,00
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Pérdidas acumuladas	(49.107)	(53.850)
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	105.328	105.328
	<u>56.221</u>	<u>51.477</u>

La Junta General de Accionistas resolvió la absorción de las pérdidas incurridas con cargo a la cuenta acreedores que mantienen en la compañía.

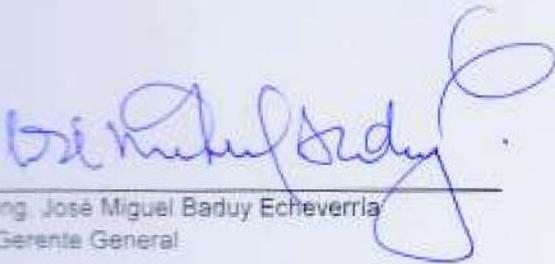
14 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

14.1 Resultados por adopción de las NIIF

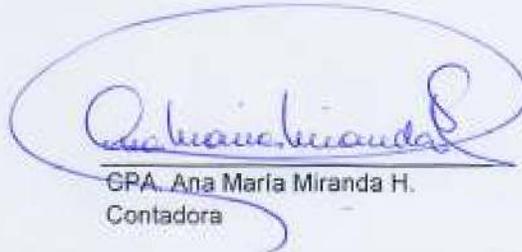
Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte 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.

15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO 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. José Miguel Barduy Echeverría
Gerente General



CPA. Ana María Miranda H.
Contadora