



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

MEGATRADING S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de MEGATRADING S.A.

Opinión

He auditado los adjuntos estados financieros de MEGATRADING S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los efectos descritos en el apartado **Bases para la opinión con salvedades**, los adjuntos estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MEGATRADING S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía ha registrado en forma parcial en los adjuntos estados financieros, los efectos al valorar sus Inversiones en Acciones de Compañías asociadas, bajo el método de valor patrimonial proporcional, por tanto el activo y el patrimonio a dicha fecha estaban subestimados en US\$ 227.942

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis 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". Soy auditor independiente de MEGATRADING 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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.

Como se explica en la nota 8 a los estados financieros adjuntos, la compañía contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), con quien trabajo en conjunto la fase final del trabajo de análisis e identificación de partidas y transacciones y finalmente al 31 de diciembre del 2017, la conciliación y cuadratura de los saldos de las Cuentas por cobrar y de las Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas y de esta forma regularizó las salvedades en la opinión de auditoría del ejercicio económico anterior.- La firma Hansen Holm emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018. El mismo que fue revisado por el suscrito.- El informe describe los saldos al inicio del trabajo y al final, una vez que la compañía contabilizó los ajustes propuestos en base a la *NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores*, con efectos al 31 de diciembre del 2017. El referido informe de Hansen Holm fue aprobado por la Gerencia y la Junta General de Accionistas de la compañía el 10 de abril del 2018.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de la 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 la respectiva 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. Errores pueden surgir



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYASQUIT - ECUADOR

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 (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.
- Obtuve 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 efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí 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, concluí que no existe 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.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué 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.

Comuniqué 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 de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2017, fue contratada el 18 de noviembre del 2017.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron en forma definitiva por la administración el 12 de abril del 2018.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2017, de MEGATRADING S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

Eugenio Rodríguez Mite

ING. COM.

Registro No. 200 RNAE

Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, Mayo 29 de 2018

MEGATRADING S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A.

NOTAS	Al 31 de Diciembre del 2017	Al 31 de Diciembre del 2016
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3,341	8,970
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	348,589	426,402
Documentos por cobrar por venta de acciones	0	1,186,721
Costo de obras en proceso	0	206,056
Otros activos corrientes	52,479	10,925
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	404,409	1,839,074
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inversiones en acciones de compañías	2,986,527	613,579
Veículo	40,695	50,868
Otros activos no corrientes - costo de obras	6,445	0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,033,667	664,447
TOTAL ACTIVOS	3,438,076	2,503,521
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar a proveedores	6,818	3,877
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,045,733	648,879
Obligaciones fiduciarias	130,271	295,228
Anticipos de clientes - promitentes	174,214	338,717
Compradores	17,408	19,390
Impuesto a la renta por pagar	15,362	15,288
Otras cuentas por pagar	69,198	89,880
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,459,004	1,411,259
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos	4,084	4,084
TOTAL PASIVOS	1,463,088	1,415,343
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
CAPITAL SOCIAL	1,600	1,600
RESERVA LEGAL	2,966	2,966
RESERVA DE CAPITAL	10,418	10,418
RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	187,530	187,530
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES	1,815,057	848,015
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(42,583)	37,650
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,974,988	1,088,179
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	3,438,076	2,503,522

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILTERMO JOVIN A.

Representante Legal

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA

Contadora RUC # 0913044376001

MEGATRADING S.A
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A.

	NOTAS	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS			
INGRESOS			
VENTAS DE TERRENOS		0	177.000
VENTA DE VEHICULO		37.961	0
OTROS INGRESOS		2.504	7.046
TOTAL INGRESOS	19	<u>40.465</u>	<u>184.046</u>
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(69.821)	(116.728)
GASTOS FINANCIEROS		(141)	(640)
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	20	<u>(69.962)</u>	<u>(117.368)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		(29.497)	66.678
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES		0	(10.002)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(29.497)</u>	<u>56.676</u>
IMPUESTO A LA RENTA	13	(13.086)	(19.026)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(42.583)</u>	<u>37.650</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>(42.583)</u>	<u>37.650</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILHERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

MEGATRADING S.A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A.

	Capital Acciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados provenientes por Adopción primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	1.600	2.966	10.418	848.014	187.530	37.650	1.088.179
TRANSFERENCIAS UTILIDAD 2016				37.650		(37.650)	0
RECUPERACIÓN DEL VALOR DE LAS ACCIONES DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA ETINAR				1.186.721			1.186.721
AJUSTES - RESULTADOS DEL TRABAJO ESPECIAL DE HANSEN HOLM				(256.944)			(256.944)
AJUSTE POR DETERMINACION DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL				(385)		(42.583)	(385)
RESULTADO DEL EJERCICIO 2017						(42.583)	(42.583)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	1.600	2.966	10.418	1.815.056	187.530	(42.583)	1.974.988

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILLEMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM.PL.AN ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

MEGATRAIDING S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES POR VENTA DE TERRENOS	0	178,976
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(128,627)	(109,041)
TRANSFERENCIA DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES	41,553	232,711
COMPRADORES NETO DE COSTOS DE OBRAS	0	(640)
GASTOS FINANCIEROS	0	(10,173)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(15,068)	0
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	38,576	291,833
EFFECTIVO NETO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(63,566)	(10,173)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
VENTA DE ACTIVO FIJO (VEHICULO)	3,173	(50,868)
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	1,998	0
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	5,171	(50,868)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
OTROS PASIVOS, PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(164,957)	(154,817)
DECREMENTO EN COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO	217,723	(99,436)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	52,766	(254,253)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
(DISMINUCION) NETO DURANTE EL AÑO	(5,629)	(13,288)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	8,970	22,258
SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO	3,341	8,970

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILTERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

MEGATRAIDING S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

Ejercicio	Ejercicio	
2016	2017	
		CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO
		PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
		UTILIDAD DEL PERIODO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E
66,678	(29,497)	IMPUESTO A LA RENTA
		AJUSTES - GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS AL CIERRE DEL AÑO
		Y PROVISIONES
0	7,000	GASTO POR DEPRECIACIÓN
(10,002)	0	PROVISIÓN-PARTICIPACIÓN TRABAJADORES
(19,390)	13,086	PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO
(5,070)	(1,889)	AJUSTES POR DETERMINACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL
32,216	(11,300)	UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA
		CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:
13,771	0	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS A PROVEEDORES
(10,926)	(47,998)	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS
62,035	206,056	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN COSTO DE OBRAS EN PROCESO
(8,988)	2,941	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES
170,676	(164,503)	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES
9,217	(28,154)	COMPRADORES
(4,157)	74	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR
27,989	(20,682)	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR
291,833	(63,566)	(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS PASIVOS
		EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

1. OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

MEGATRADING S.A. se constituyó el 12 de septiembre de 1996 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento, promoción y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales y otras actividades de conformidad con las leyes nacionales. Su principal accionista es el Ing. José Macchiavelli Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, con el 95% de participación accionaria. - Las operaciones actuales de MEGATRADING S.A. comprenden principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas en terrenos de terceros y de partes relacionadas, previo formal acuerdo.

MEGATRADING S.A. tiene el RUC No 0991367047001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 75901 asignado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados y emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 12 de abril de 2018.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. Los presentes estados financieros separados de MEGATRADING S.A. constituyen estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En cumplimiento de las NIIF, MEGATRADING S.A. también prepara estados financieros consolidados con sus Compañías Subsidiarias descritas en la nota 10 de estos Estados financieros, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar y controlar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de MEGATRADING S.A. y los consolidados con las subsidiarias son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas.- Los estados financieros separados reflejan la actividad individual de MEGATRADING S.A., sin incluir los efectos de sus subsidiarias

En la nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS (continuación)

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme en el período anterior.

2.2 Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto las cuentas y documentos por cobrar medidos al costo amortizado, tal como se explica en las políticas contables descritas más adelante. - El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. - El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración o medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2017.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo propiamente y el efectivo disponible depositados en bancos, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de hasta 90 días plazo desde la fecha de origen, inversiones de alta liquidez y mínimo riesgo, incluye los sobregiros bancarios.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Clasificación de los instrumentos financieros.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías 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 seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

3.2.2 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 y 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a. **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por cobrar a clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.- Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.
- ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales por cuenta de Megatrading y en algunos casos por entregas de inmuebles de propiedad de las filiales a los proveedores de la compañía. Estas obligaciones se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
- iii) **Otras cuentas por cobrar:** Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

a. pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros.

ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales y en algunos casos por entregas de inmuebles a proveedores, por cuenta de sus filiales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.

iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

3.2.3 Deterioro 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 a 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 a cobrar se ha deteriorado. La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

3.2.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2017, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

3.3 Costo de obras en proceso

Corresponde a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía y por cuenta de los promitentes compradores-clientes.

3.4 Inversiones en acciones de compañías

Basados en la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, o de acuerdo con la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. La compañía aplicó a sus estados financieros separados las modificaciones a la NIC 27 y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos emitidas en agosto 2014, estas modificaciones están vigentes desde Enero de 2016, dichas modificaciones permiten aplicar bajo ciertas circunstancias el método de valor patrimonial proporcional (VPP).

Por lo expuesto en los estados financieros separados adjuntos, las inversiones en acciones mantenidas en otras sociedades anónimas, se registran en algunos casos, al Valor patrimonial proporcional (VPP) y otras al costo de adquisición por cuanto dichas acciones no tienen valor de mercado en la bolsa de valores.

En los casos de las inversiones registradas al costo, los respectivos dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

3.5 Inversión en Propiedades

Las inversiones en propiedades corresponden a inmuebles (departamentos y terrenos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, ni uso en la construcción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, en la medida que exista un mercado activo, caso contrario se contabilizan al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo (departamentos y terrenos) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables.

Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que no existe un mercado activo. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de los departamentos que se incluyen como propiedades de inversión se estimó en 20 años.

3.6 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los - promitentes compradores - clientes, en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada definida en el contrato de promesa de compra-venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% o al 40% del precio que consta en el respectivo contrato. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el promitente comprador hace posesión efectiva del inmueble, esto es cuando se ha cancelado la totalidad del precio convenido y el inmueble está totalmente terminado, listo para habitarlo, entonces se formaliza la entrega de la propiedad mediante la emisión y firma de la respectiva escritura pública, momento en el que los riesgos y beneficios son transferidos legalmente al cliente

3.7 Provisiones- beneficios sociales a los empleados

Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera, corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, la Administración considera que no la necesita, por cuanto sólo cuenta con dos trabajadores, no representa un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2017 y del 2016.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

3.8 *Impuesto a la renta corriente y diferido*

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

3.8.1 *Impuesto a la renta corriente*

El cargo por 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto en el 2017 el 22% (en el 2015 el 22%) de las utilidades gravables, la cual se puede reducir al 12%, si las utilidades son reinvertidas formalmente por el contribuyente durante el año siguiente, en este caso 2017. 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 estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

3.8.2 *Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido se provisiona, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se redujo progresivamente, desde el 2011 con el 24% y a partir del 2013 en adelante al 22%.- al 31 de diciembre del 2017, no observe ninguna diferencia temporal en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

3.9 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

3.10 Reconocimiento de Ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad o de las relacionadas. Se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente-promitente comprador- y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en proceso en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen ingresos de los promitentes compradores.- Esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se firman las respectivas escrituras públicas e inscristas en el registrador de la propiedad.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año.

3.11 NIIF NUEVAS Y REVISADAS SON EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

Durante el año en curso, la compañía ha considerado las nuevas NIIF y las modificaciones a las mismas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

3.11.1 Modificaciones a la NIC 7 *Iniciativa de Revelación*

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. - Los pasivos de la compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos financieros. Una conciliación entre los saldos de apertura y al cierre de estos saldos es necesaria. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, se debe revelar información comparativa con periodo anterior.

3.11.2 Modificaciones a la NIC 12 *Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas*

La compañía no ha aplicado estas modificaciones en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirá suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

De la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

3.11.3 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016

El Grupo ha aplicado por primera vez en el año en curso las modificaciones a la NIIF 12 incluidas en las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. Las otras modificaciones incluidas en este paquete no son efectivas para el año en curso y no han sido adoptadas por la compañía.

NIIF 12 establece que una entidad no necesita revelar información financiera resumida de las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que se clasifican (o que son incluidas en un grupo enajenable que es clasificado) como mantenido para la venta. Las enmiendas aclaran que esta es la única concesión como parte de los requerimientos de revelación de la NIIF 12 para esos intereses. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros ya que ninguno de los activos en esta entidad están clasificados, o son incluidos en un grupo enajenable que es clasificado, como mantenido para la venta.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas –

La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inician en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones	Enero 1, 2018
modificaciones a la NIC 4	Transferencias a propiedades, planta y equipos, las plantas productoras (NIC 41),	Enero 1, 2018
modificaciones a la NIC 28	Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28	Enero 1, 2019
mejoras anuales a las NIIF	Conjunto de Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos Modificaciones a la NIC 28 Transacciones en moneda extranjera y consideraciones anticipadas	Enero 1, 2018
CINIF 22	Incertidumbre frente a los Tratamientos	Enero 1, 2019
mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017	del Impuesto a las Ganancias y NIC 23,	Enero 1, 2019

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIF 9 Instrumentos financieros

La NIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y;
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Ordinarios Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado (sujeto a ciertas excepciones) para cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de operación.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.

La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- El pasivo original es dado de baja;
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US\$ según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% anual
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12
2017	(0,20)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros, registrados al costo amortizado, sin embargo reflejan el valor razonable al cierre de cada ejercicio.- Están contabilizados al costo amortizado por cuanto se trata de Activos y Pasivos financieros que la compañía los mantiene hasta el vencimiento. Estos valores que no están cotizados en bolsa de valores

	31/12/2017			31/12/2016		
	CORRIENTE	NO CORRIENTE		CORRIENTE	NO CORRIENTE	
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO						
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3.341	0		8.970	0	
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	0	0		1.186.721	0	
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	348.589	0		426.402	0	
	<u>351.930</u>	<u>0</u>		<u>1.622.093</u>	<u>0</u>	
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO						
AMORTIZADO						
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	6.818	0		3.877	0	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	69.199	0		89.880	0	
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	1.045.733	0		648.879	0	
	<u>1.121.750</u>	<u>0</u>		<u>742.636</u>	<u>0</u>	

7. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el dinero de libre disponibilidad de la compañía está compuesto por valores en efectivo, saldos en cuentas bancarias como se detalla a continuación:

	Tipo de cuenta		No.		2017	2016
FONDO ROTATIVO					126	4.050
EFFECTIVO EN BANCOS						
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	543926-4			2.061	1.324
BANCO PRODUBANCO	CORRIENTE	1019641241			1.145	2.724
BANCO BOLIVARIANO	CORRIENTE	502448-7			9	872
					<u>3.341</u>	<u>8.970</u>

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, Las cuentas por cobrar a las partes relacionadas consistían en:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales relacionadas		
MACCALLEMEIDA S.A.	132.627	132.627
VIGERANO S.A.	79.591	65.092
ETINAR S.A.	0	92.312
XOTERREROS S.A.	2.000	2.000
DENAPOR S.A.	134.371	134.371
SUBTOTAL	348.589	426.402
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
PIERNA MACHIAVELLO NUÑEZ	0	527.084
VALERIA MACHIAVELLO NUÑEZ	0	1.277.343
JOVIN GUILLERMO ANDRES	0	569.015
PROVISION POR DETERIORO CUENTAS POR COBRAR	0	(1.186.721)
(b)	0	1.186.721
Cuentas por pagar comerciales relacionadas		
ETINAR S.A.	218.861	0
LIPIDAVA S.A.	82.587	83.327
BONANOVA S.A.	744.285	565.552
(a)	1.045.733	648.879

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en MEGATRADING S.A. - Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuados entre las relacionadas, por pago a terceros por reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos. - la Administración estima que serán liquidados en el próximo periodo

(a) Cuentas por cobrar US\$ 348,589 y Cuentas por pagar US\$ 1,045,733 a compañías relacionadas comerciales.

Al 31 de diciembre del 2017, La compañía tenía los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con sus compañías relacionadas analizados, conciliados y cuadrados. Había concluido el proceso de conciliación, para el efecto la compañía en la última fase, contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm, con quien trabajó en el tema.

El Informe emitido por HH el 22 de marzo del 2018 describe los saldos de las compañías relacionadas, al inicio del trabajo y al final una vez que la compañía contabilizó los ajustes y reclasificaciones propuestos por ellos.- Así mismo describe el proceso por las regularizaciones y reclasificaciones de las referidas cuentas entre partes relacionadas y los ajustes que resultaron necesarios al 31 de diciembre del 2017, con efectos aplicables a años anteriores, para cuadrar los

saldos de las cuentas por pagar y por cobrar entre las compañías relacionadas. Los referidos ajustes en determinados casos, basados en la NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores, al registrarse afectaron a la Cuenta de Resultados acumulados de años anteriores, por US\$ 256.945.

Estos ajustes se presentan en el adjunto Estado de cambios en el Patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Transacciones y ajustes contables revisados y aprobados por la Gerencia de la compañía y por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril del 2018.

(b) Inversiones en acciones de Etinar A.A.

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta Inversiones en Acciones de ETINAR S.A., que corresponden al 37,16 % de las Acciones del capital social y pagado de la compañía relacionada ETINAR S.A. Acciones valoradas y contabilizadas al costo con un deterioro del 50% en US\$ 1,186,721, no están cotizadas en ninguna de las bolsas de valores.- Esta inversión a largo plazo, se originó como una restitución de las referidas Acciones formalizada en Enero del 2017. MEGATRADING S.A., al no recibir la el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de la deudora por la venta a crédito de las referidas Acciones, procede de conformidad con el Convenio firmado con ellos a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en la Clausula quinta y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye a MEGATRADING S.A. la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A. Así mismo, una vez recuperada los títulos de Acciones, se eliminó el problema de cobrabilidad.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES- COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El Costo de Obras en Proceso, al 31 de diciembre del 2017, consista en los costos acumulados principalmente por reparaciones menores, gastos de administración de condominios y otros costos en materiales de construcción, accesorios, mano de obra de futuros Conjuntos Residenciales.

OTRAS - URBANIZACIONES	PALMEIRAS	VILLAMARINA	OTROS
ABONO DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES - FIDEICOMISO ADM	FLUJO VILLAMARINA	ACUMULADOS	SALDO
AL 31-12-2016	ADICIONES	AL 31-12-2017	AL 31-12-2017
206.056	6.133	0	0
21.616	22.848	(250.520)	312
27.749	22.848	(250.520)	6.445

Los ajustes a resultados de años anteriores por un neto de US\$ 250.520 corresponden principalmente al trabajo de conciliación y cuadratura de los saldos con las compañías relacionadas y por regularizaciones de la cuenta Anticipos de Promitentes Compradores por la unidades de viviendas entregadas en años anteriores. (Ver nota 12) Ajustes aprobados por la gerencia general, la misma que considera que la junta general de accionistas los aprobará más adelante una vez que conozca y apruebe el juego completo de estados financieros por el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017

10. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIA

Al 31 de diciembre las inversiones en acciones consistían en:

Participación en el capital social	Al 31 de diciembre		Valor en libros	Al 31 de diciembre	
	2017	2016		2017	2016
ETINAR S.A.	37,16%	0%	2.371.443	0	6.913.803
VANTON S.A.	50%	50%	7.314	5.809	14.652
MENPASA S.A.	99%	99%	114.918	114.918	116.036
VIGERANO S.A.	13%	13%	489.960	489.960	3.010.807
HIERROMETAL S.A.	0,01%	0,01%	1	1	800
DENAPOR S.A.	49%	49%	392	392	62.465
ISLANOK S.A.	99,99%	99,99%	2.499	2.499	2.188
			<u>2.986.527</u>	<u>613.579</u>	

Patrimonio
(Información
referencial)
2017

Al 31 de diciembre del 2017, las Inversiones en acciones de otras compañías presentadas en los estados financieros separados de Megatrading S.A. con una participación menor al 20% del patrimonio de la participada (compañía emisora), están contabilizadas al costo por cuanto son acciones de compañías de naturaleza pasiva, que no están cotizadas en Bolsa de Valores.

En los casos de mayor participación al 20% en el patrimonio de las Asociadas y Subsidiarias. Las referidas Inversiones en acciones se presentan al valor patrimonial proporcional (VPP). En estos estados financieros separados de conformidad con la enmienda a la NIC 27 Estados Financieros Separados.- La compañía procedió a la determinación del VPP a partir del periodo 2016 por tanto para los efectos de años anteriores aplicó los conceptos de NIC 8 Políticas contables, *Cambios en las estimaciones contables y Errores.*

11. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJO E INMUEBLES VILLA MARINA	2017	2016
	<u>130.271</u>	<u>295.228</u>

Esta obligación fiduciaria, está administrada por HEIDAL TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, Corresponde a restructuración de crédito en el Banco Produbanco realizado el 23 de diciembre del 2016 a 18 meses plazo, genera un interés anual promedio del 8,95%.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

Anticipos y Pagos recibidos por Obras Terminadas Acumulados años anteriores, 31/12/2017	Anticipos y Pagos recibidos por Obras Terminadas Acumulados años anteriores, 31/12/2017	ANTICIPOS DE CLIENTES	
		31/12/2016	31/12/2017
		3.901	0
		21.646	134
		7.570	1.420
		215.892	90.298
		22.115	500
		6.410	0
		27.900	0
		33.283	0
		338.717	92.352
			(256.855)
			174.214

Al 31 de diciembre del 2017 Corresponde a los anticipos y pagos recibidos de los clientes – por créditos directos, valores a su vez entregados al Fideicomiso mercantil Villa Marina para cumplir con las obligaciones de la compañía. - Ver explicación relacionada con los ajustes en la Nota 9 a éstos estados financieros adjuntos.

13. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2017, ha sido calculado aplicando tasa del 25% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En los años 2017 y 2016 la Compañía no se acogió a esta opción.

- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes ecuatoriana (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleadas, créditos incoobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de

las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Durante el año 2017, fueron promulgadas dos leyes que contienen efectos tributarios:

- Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017,
- Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018).

A continuación, los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

Decreto Ejecutivo 210: beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicará el 28%; para nuevas microempresas

- tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.

- **Anticipo de IR:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando este afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.

- **ISD:** devolución del ISD para exportaciones, en la parte que no sea utilizada como CT.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por el SFN.
- Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU), el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;

- Gastos no deducibles: a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad Ciudadana, toda vez que estas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria), b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan aplicado retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa 22%; Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de

seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

CONCILIACION TRIBUTARIA		2017	2016
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		(29,498)	66,678
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		0	(10,002)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(29,498)	56,676
MENOS: GANANCIAS POR MEDICIÓN DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (VPP)		(1,890)	(5,071)
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES		15,086	15,823
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA		(16,302)	67,428
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (BI * 22%)		0	14,834
ANTICIPO CALCULADO PARA PERIODO FISCAL		13,086	19,026
(A)			
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE A Y B)		13,086	19,026
MAS SALDO POR PAGAR IMPPTO A LA RENTA 2015-2016		19,390	10,537
MENOS CUOTAS SEGÚN CONVENIO DE PAGO IMPUESTO A LA RENTA 2017		(2,200)	(4,675)
CUOTAS CONVENIO IMPUESTO A LA RENTA 2015-2016		(12,868)	(5,498)
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		17,408	19,390

La administración tributaria mediante Resolución NO.109012017RCBR208759 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses correspondiente al anticipo del impuesto, la renta del año 2017, el mismo que se pagará mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente deberá hacer los pagos de dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

	2017	2016
IMPUESTOS POR PAGAR - RETENCIONES DE I R e IVA	50,707	46,614
CONVENIO SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	0	0
DEPOSITOS POR CONFIRMAR	1,526	2,474
APORTES AL IESS POR PAGAR	239	716
GESTION LEGAL DE CLIENTES MOROSOS	1,357	389
OTROS	15,369	39,687
	<u>69,198</u>	<u>89,880</u>

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Compañía opera en calidad de promotora de proyectos inmobiliarios de viviendas, es responsable de administrar los fondos originados en los contratos de Promesa de compra-venta y los flujos de fondos que demandan la respectiva construcción. Por tanto la compañía está expuesta a riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. - La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia y altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes o promitentes compradores, por las cuotas de entradas para adquisición de viviendas (cuota inicial), términos que se formalizan en una Escritura de Promesa de Compra-venta. - Con el ingreso del dinero anticipado y con capital de trabajo de la Compañía, se inicia la construcción y el avance de construcción de las unidades habitacionales

Al inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los principales materiales de construcción, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios. - Los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra. Durante la ejecución de la obra, se hace seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes en un flujo normal, de existir algún retraso en la captación, o necesidades mayores de flujos, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, se originan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados para pagar al vencimiento a proveedores u obligaciones bancarias, inversiones que, además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

15 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, en calidad de reserva, se obtienen del sistema financiero, créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios, o ciertos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

d) Administración del riesgo del Patrimonio

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital social y sus cuentas patrimoniales son salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

16. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 40,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$ 1,600.- Los accionistas son ecuatorianos

Identificación	Nombre	%	Capital
0900818436	MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	95%	1,520
0908610751	MACCHIAVELLO NUÑEZ LISSA MARIA	2,5%	40
0900197450	NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	2,5%	40
			1,600

17. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social. - La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

b. *Resultados Acumulados* - Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

19. INGRESOS POR VENTA DE VEHICULO

Al 31 de diciembre del 2017, esta cuenta por US\$ 37.961 corresponde a la venta de un activo fijo, vehículo marca Lexus a la compañía Borletti S.A

20. COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Por los años terminados Al 31 de diciembre, los rubros comprendían:

	2017	2016
GASTOS DE OPERACIÓN		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	16.763	21.668
HONORARIOS PROFESIONALES	10.921	17.231
SUMINISTROS Y MATERIALES	35	104
SEGUROS Y REASEGUROS	2.222	1.425
GASTOS DE GESTION	885	2.553
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	9.193	16.977
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	7.000	0
OTROS	22.801	56.770
GASTOS FINANCIEROS	69.821	116.728
TOTAL COSTOS Y GASTOS	69.962	117.368

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2017, por cuanto no es necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe del Auditor Externo sobre los adjuntos estados financieros auditados, excepto los explicados en las notas anteriores, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001