

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 09 de abril del 2018

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y los estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ**, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's emitidas por International Accounting Standards Board.

2. Bases para la opinión.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

3. Responsabilidad de la Administración de la compañía sobre los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Administración es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía

4. Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en

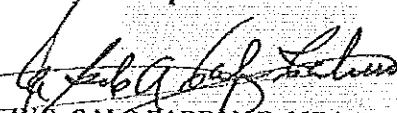
nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en el caso de existir.

Farmesil Cia Ltda
Consultores y Asesores Financieros
Farfán - Mejía "Farmesil C. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC - RNAE 101

Refrendado por


ING. GALO FAREAN P., MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A INMOSÁNCHEZ

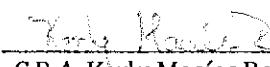
**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

CONTENIDO:	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 3
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado Integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 51

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	124,839	70,013
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	61,027	58,832
Otras cuentas por cobrar		2,361	415
Impuestos por cobrar (Ver nota 17 (e) # 1)		-	14,454
Total activos corrientes		<u>188,227</u>	<u>143,714</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES :			
Propiedades y equipos, neto	8	6,323,290	4,917,186
Propiedades de inversión	9	4,234,276	4,272,066
Inversionesmobiliarias	10	1,005	25,799
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7 (a)	54,023	54,023
Cuentas por cobrar accionistas	7 (c)	276,093	-
Total activos no corrientes		<u>10,888,687</u>	<u>9,269,074</u>
TOTAL		<u>11,076,914</u>	<u>9,412,788</u>

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal


 C.P.A. Kèrly Macías Rosado
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 51 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		2017	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligación bancaria	11	284,158	262,592
Cuentas por pagar	12	199,161	153,996
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7 (b)	331,530	314,764
Impuestos por pagar	13	<u>39,112</u>	<u>5,739</u>
Total pasivos corrientes		<u>853,961</u>	<u>737,091</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligación bancaria	11	1,141,435	1,419,501
Cuentas por pagar	12	1,115,183	4,269,442
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7 (b)	<u>5,391,946</u>	<u>598,319</u>
Total pasivos no corrientes		<u>7,648,564</u>	<u>6,287,262</u>
Total pasivos		<u>8,502,525</u>	<u>7,024,353</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	14	120,000	120,000
Aporte para futuro aumento de capital		61,898	61,898
Reserva legal	14	2,555	2,555
Reserva facultativa		1,347,078	1,273,984
Superávit por revaluación de edificios	14	774,205	774,205
Superávit (pérdida) inversiones en acciones		(271)	24,523
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF's	14	(6,742)	(6,742)
Resultados acumulados		-	8,175
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		275,666	129,837
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,574,389</u>	<u>2,388,435</u>
TOTAL		<u>11,076,914</u>	<u>9,412,788</u>

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal

Kerly Macías R.
 C.P.A. Kerly Macías Rosado
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 51 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	<u>Notas</u>	2017	2016
Ingresos por alquiler (Ver nota 8 (1))		893,296	793,232
Costo de operación	18	380,823	348,838
Utilidad bruta		512,473	444,394
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operacionales	19	94,210	77,472
Total de gastos de operación		94,210	77,472
Utilidad antes de gastos financieros y otros (ingresos)		418,263	366,922
Gastos financieros	20	154,899	191,280
Pérdida en venta de propiedades de inversión (Ver nota 9 (c))		46,283	-
Servicio de asesoría (Ver nota 9 (d))		(125,000)	-
Otros ingresos (Incluye US\$14,942 de ingresos por intereses por venta de propiedades a crédito)		(20,030)	(1,186)
Total gastos financieros y otros egresos (ingresos)		56,152	190,094
Utilidad antes de impuesto a la renta		362,111	176,828
Gasto de impuesto a la renta	16 (e)	86,445	46,991
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		275,666	129,837
Utilidad por acción		\$ 2.30	\$ 1.08

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal

Kerly Macías Rosado
 C.P.A. Kerly Macías Rosado
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 51 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
 ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit por revaluación Edificios	Superávit (pérdida) por inversiones en acciones	Resultados		Estado de Resultado integral del año - utilidad	Total
							acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF's	Resultados acumulados		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	120,000	61,898	2,555	1,273,984	774,205	24,523	(6,742)	8,175	129,837	2,388,435
Transacciones del año:										
Transferencia de la utilidad 2016									129,837	(129,837)
Distribución de dividendos de utilidad 2016 (Ver nota 14)								(64,918)		(64,918)
Deterioro de inversiones mobiliarias							(24,794)			(24,794)
Transferencia a Reserva Facultativa según acta de Junta General de Accionistas del 13 de abril del 2017 (Ver nota 14)								(73,094)		(73,094)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad									275,666	275,666
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>120,000</u>	<u>61,898</u>	<u>2,555</u>	<u>1,347,078</u>	<u>774,205</u>	<u>(271)</u>	<u>(6,742)</u>		<u>275,666</u>	<u>2,574,389</u>

Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal

C.P.A. Keri Macías Rosado
 C.P.A. Keri Macías Rosado
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 51 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Flujo de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	877,935	739,075
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(375,177)	(68,722)
Efectivo recibido del Fideicomiso	-	106,129
Efectivo pagado de impuestos indirectos	(27,870)	(32,658)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(10,748)	(11,770)
Gastos financieros	(143,630)	(183,557)
Otros ingresos	20,029	-
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	340,539	548,497
Flujo de efectivo por las actividades de inversión		
Cobros por ventas de departamentos (Ver nota 9 (c))	69,023	-
Pago por adiciones de propiedades y equipos (Ver nota 8 (1))	(1,636,044)	(163,880)
Anticipo a proveedores para trabajo de relleno compactado en terreno de Samborondón (Ver nota 9 (b))	(170,750)	(64,032)
Efectivo recibido por recuperación de inversiones en negocios conjunto	-	147,106
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	(1,737,771)	(80,806)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligación bancaria (pagos)	(256,936)	(236,594)
Préstamos de compañías relacionadas (nuevos)	1,610,000	-
Pagos por préstamos de compañías relacionadas y otros, neto	-	(513,357)
Entrega de dinero de los Socios estratégicos (Ver nota 12 (b))	163,912	273,410
Pago al accionista	-	(95,000)
Dividendos pagados a los accionistas	(64,918)	(36,384)
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	1,452,058	(607,925)
Incremento (disminución) neto del efectivo	54,826	(140,234)
Más efectivo al inicio del período	70,013	210,247
Efectivo al final del período (Ver Nota 5)	124,839	70,013

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal

Kerly Macías Rosado
 C.P.A. Kerly Macías Rosado
 Contador

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
 EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
 DE OPERACIÓN:**

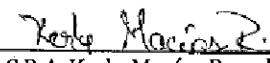
	Diciembre 31,	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	362,111	176,828
Más:		
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación (Ver nota 8)	212,170	206,832
Baja de activos fijos por deterioro	17,770	-
Provisión de intereses	15,639	-
Gasto estimado de cuentas de cobro dudoso (Ver nota 6)	12,828	38,081
Ingresos compensados con adquisición de propiedades (Ver nota 9 (d))	(125,000)	-
	133,407	244,913

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

(Aumentos) Disminuciones

Cuentas por cobrar	(86,598)	34,123
Cuentas por pagar	(68,381)	92,633
	(154,979)	126,756
EFFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	340,539	548,497

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante legal


 C.P.A. Kerly Macías Rosado
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 51 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidense)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez se constituyó en la República del Ecuador provincia del Guayas el 3 de diciembre de 1997. Su actividad económica es dedicarse a la compraventa y administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes e inclusive el de asociarse con otras clases de personas.

Los estados financieros de **Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 9 de abril del 2018 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La Administración considera que serán aprobados sin modificación.

La compañía no tiene empleados, por lo cual no se registran los beneficios legales a que tienen derecho.

2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros separados de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF's), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF's emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, tales como se explican en el resumen de políticas contables significativos incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

La compañía ha definido el US dólares como su moneda funcional y de presentación, y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto si se especifique lo contrario.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrante de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción o en lo relacionado con lo que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, NIC 17, NIC 2 y NIC 36.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes a las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante cada periodo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos contables son críticos para los estados financieros se describen en la nota 3.

2.2 Resumen de políticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas de la compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo con entidades financieras, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se clasifican como pasivos corrientes que devengan intereses.

2.2.2 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior

Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por cobrar inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumento de cobertura, según sea apropiado.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles a la aplicación del activo financiero.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

1. Activo financieros al valor razonable con cambios a resultados.
2. Préstamos y cuentas por cobrar
3. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento
4. Activos financieros disponibles para la venta

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

1. Activos financieros a valor razonable con cambios a resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociación y activos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociación si son adquiridos para ser vendidos o para ser recomprados en el corto plazo. Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, son también clasificados como mantenidos para negociación a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos tal como se define en la NIC 39.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se presentan en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en ese valor razonable se presentan como costos financieros (cambios negativos) o ingresos financieros (cambios positivos) en el estado de resultados.

Los derivados implícitos contenidos en los contratos comerciales son contabilizados como derivados separados y son registrados a su valor razonable si las características económicas y riesgos asociados no están directamente relacionados con los contratos comerciales, y éstos no se mantienen para negociación ni han sido designados como al valor razonable con cambios en

resultados. Los derivados implícitos son medidos al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

2. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, dichos activos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados. Esta categoría generalmente aplica a las cuentas por cobrar comerciales y diversas, neto.

3. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados y vencimientos fijos son clasificados como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

4. Activos financieros disponibles para la venta

Las inversiones financieras disponibles para la venta incluyen inversiones en acciones y títulos de deuda. Las inversiones en acciones clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican como mantenidas para negociación ni han sido designadas como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se piensan tener por un período indefinido de tiempo y podrían venderse en respuesta a necesidades de liquidez o cambios en las condiciones del mercado.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa, al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o un grupo de activos financieros. Existe un deterioro si uno o más eventos que han ocurrido desde el reconocimiento inicial del activo ("evento de pérdida") tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o en un grupo de activos financieros y puede estimarse de forma fiable.

Las evidencias de deterioro podrían incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, falta de pagos o retrasos en pagos de intereses o principal, probabilidad de entrar en quiebra u otra reorganización financiera y otra información que indique que existe una disminución significativa en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios en condiciones económicas que puedan generar incumplimientos.

Para activos financieros mantenidos al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de activos financieros que son individualmente significativos o colectivamente para los activos financieros que son individualmente poco significativos.

El monto de cualquier pérdida por deterioro identificada es medido como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de caja futuros estimados. El valor presente es descontado usando la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida es reconocida en el estado de resultados. Los intereses ganados (registrados como otros ingresos en el estado de resultados) continúan devengándose sobre el importe reducido en libros del activo, utilizando la tasa de interés usada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías se han realizado o se han transferido a la Compañía. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se revierte un castigo, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

Bajas de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

Los derechos de recibir flujos de efectivo de dicho activo han terminado.
La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar a una tercera parte la totalidad de los flujos de efectivo recibidos en virtud de un acuerdo de transferencia; y:

- (a) La Compañía ha transferido sustancialmente la totalidad de sus riesgos y beneficios del activo o,
- (b) La Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente la totalidad de los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía transfiere sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o suscribe un acuerdo de transferencia, evalúa si y en qué medida ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control del activo, el activo es reconocido en la medida que la Compañía continúa involucrado con el activo. En este caso, la Compañía también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

(ii) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros son clasificados, en el momento de reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar comerciales y diversas, obligaciones financieras o como derivados designados como instrumentos de cobertura, según sea pertinente.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable y, en el caso de cuentas por pagar y obligaciones financieras, neto de los costos directamente atribuibles a la transacción.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, obligaciones financieras, instrumentos financieros derivados y derivados implícitos.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía y que no han sido designados como instrumentos de cobertura tal como lo define la NIC 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designadas como instrumentos de cobertura.

Las ganancias o pérdidas sobre pasivos mantenidos como negociables son reconocidas en el estado de resultados.

Deudas y préstamos que devengan interés

Después de su reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja, así como a través del proceso de amortización que surge de utilizar el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima al momento de la adquisición y los honorarios o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización según el método de la tasa de interés efectiva se presenta en el rubro de costo financiero en el estado de resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones del pasivo existente son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera si existe un derecho legal para compensar los montos reconocidos, y hay una intención de liquidar en términos netos o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración.

2.2.3 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La compañía INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiero clasificado como corriente y no corriente.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a) Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlos o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- (b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- (c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa.
- (d) El activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a) Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- (b) Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- (c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

2.2.4 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, cuando el valor del descuento es relevante, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

2.2.5 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición o costo de construcción, cualquier costo atribuible para que el activo esté listo para ser usado, y todos los costos directamente relacionados para poner dichos activos en operación, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y los costos de financiamiento para los proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Cuando los componentes significativos de propiedades y equipo requieren ser reemplazados, la Compañía da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su

correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el estado de resultado a medida que se incurren.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos. Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto según correspondan, en el periodo en que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como Construcciones en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

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

Después del reconocimiento inicial, y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y para presentar a su **valor razonable** en especial de los terrenos y edificios, son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe de las perdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones son realizadas periódicamente, de tal forma que el valor que estén en libros no difiera sustancialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada ejercicio de cierre.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si hubiere una disminución en libros de la revaluación que se registrada en resultados. Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

El costo o valores revalorizados de propiedades, se deprecian de acuerdo al método de línea recta.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Mantenimiento y reparaciones mayores

Los gastos de mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las otras propiedades y equipos y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El costo o valor de revalúo se deprecian de acuerdo con el método que aplica la compañía. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

2.2.6 Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de estimaciones por deterioro se revisan a la fecha de cada informe para verificar posibles variaciones de dichas estimaciones por deterioro.

2.2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión inicialmente son presentadas a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la transacción, de conformidad con lo dispuesto en la NIC 40 "Propiedades de Inversión", y conceptualmente son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedades, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedades, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando éstas se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado separado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja.

2.2.8 Inversiones mobiliarias

Las inversiones mobiliarias de Gamaevent S.A., está registrada al método de participación patrimonial. Según este método, las inversiones se registran inicialmente al costo de los aportes realizados.

Posteriormente, su valor en libros se incrementa o disminuye de acuerdo con la participación de la compañía en los movimientos patrimoniales y en las utilidades o pérdidas de las subsidiarias y asociadas, reconociéndolas en las cuentas de patrimonio correspondientes y en los resultados del ejercicio, según corresponda.

Bajo el método de participación patrimonial, los dividendos procedentes de la subsidiaria y asociadas se reconocerán en los estados financieros separados como una reducción del importe de la inversión.

Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones mobiliarias no significante están registradas al costo.

2.2.9 Provisiones - General

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.2.10 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. La compañía a través de su Administración tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuestos a las ganancias corrientes

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.2.12 Pasivos y activos contingentes

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad.

Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos para la compañía.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en que el pago es realizado. Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con las ventas hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando se ha prestado los servicios al cliente de acuerdo con la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la prestación del servicio se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

2.2.14 Reconocimiento de costos y gastos

El costo de operación se reconoce en resultados en la fecha de entrega del servicio al cliente, simultáneamente con el reconocimiento de los ingresos por su venta.

Los otros gastos operacionales se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.2.15 Activos y pasivos compensados

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.

2.2.16 Normas, modificaciones e interpretaciones

Las siguientes normas e interpretaciones se aplican por primera vez a periodos que empiezan a partir del 01 de enero de 2017.

— Iniciativas de revelación - Modificaciones a la NIC 7, Estado de flujos de efectivo.

Producto de esta modificación, se requiere que se divulgue en los estados financieros una explicación numérica de los cambios que se han presentado en el año en los pasivos vinculados con actividades de financiamiento. Esta explicación se aplica a los cambios que surgen de operaciones que generen flujos de efectivo, tales como desembolsos y pagos de préstamos; así como a los cambios que surgen de operaciones que no generen flujo de efectivo, tales como la incorporación de pasivos como resultado de una adquisición de un negocio, extinción de deudas, devengo de intereses y diferencias de cambio no realizadas. Se debe incluir, además, los cambios vinculados a activos financieros en la medida que sus flujos de efectivo son o serán incluidos en los flujos de efectivo relacionados con actividades de financiamiento, tal es el caso de, por ejemplo, activos que cubren pasivos vinculados a actividades de financiamiento.

La Compañía evaluó los nuevos requerimientos exigidos por esta modificación a la NIC-7 y considera que estos requerimientos son cubiertos con la información provista en el propio estado de flujos de efectivo y no hay cambios adicionales relevantes en los pasivos financieros que pudieran ser necesarios divulgar.

— **Otras modificaciones**

Otras modificaciones vigentes a partir del 1 de enero de 2017, sobre la NIC 12, “Impuesto a la renta” que aclara aspectos para determinar impuestos diferidos activos y sobre la NIIF 12 precisando ciertas revelaciones, no han tenido impacto para la Compañía en sus estados financieros de 2017.

— **Normas, modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2018 y que no han sido adoptadas anticipadamente**

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” sustancialmente en los siguientes ámbitos:

- (i) La clasificación de los activos financieros en instrumentos de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses.

Todos los demás instrumentos de deuda y de patrimonio se deben medir a su valor razonable con cambios en resultados, excepto los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o como reservas (que no reclasifican posteriormente a resultados) y ciertos instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que se reclasifican posteriormente a resultados).

- (ii) Para los pasivos financieros que se miden bajo la opción de valor razonable, se tendrá que reconocer la porción del cambio en el valor razonable atribuido a cambios en el riesgo crediticio propio en otros resultados integrales.
- (iii) Se establecen nuevas reglas para aplicar contabilidad de cobertura que tienen el objetivo de alinear el tratamiento contable a las prácticas de gestión de riesgos de la entidad. La nueva norma también introduce mayores requerimientos de revelación y cambios en la presentación.

(iv) La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de pérdida crediticia esperada (PCE).

En la aplicación de este modelo se proponen dos enfoques dependiendo del tipo de activos financieros, el "enfoque general" que requiere medir el deterioro en tres fases de vida de los instrumentos y el "enfoque simplificado" que es aplicable para cuentas por cobrar comerciales de corto plazo. Para la aplicación del "enfoque simplificado" será requerido usar una matriz de provisión.

La Compañía está en proceso de completar su estudio inicial de impactos de la aplicación de la NIIF 9. De forma preliminar, no espera un impacto en los aspectos de clasificación y medición de activos financieros ni de contabilidad de cobertura por cuanto no posee. Respecto de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales, la Compañía considera que el principal riesgo crediticio proviene de su cartera de clientes con los cuales mantiene cuentas por cobrar comerciales y sobre las cuales aplicará el enfoque simplificado para determinar la perdida crediticia esperada.

NIIF 15, "Ingresos provenientes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplazará a la NIC 18, a la NIC 11 y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificar los contratos con clientes

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeños

Paso 3: Determinar el precio de la transacción

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y,

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

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.).
- Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener

que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.

- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 01 de enero de 2018. Para la transición, se tienen opción de aplicar el método retroactivo integral, con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 01 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

La Compañía aún no ha efectuado un análisis cualitativo de los impactos de la NIIF 15, como resultado de esta evaluación la Compañía ha identificado posibles impactos en aspectos tales como la presentación de costos para cumplir los contratos que incrementarían el costo de ventas, y posibles reducciones de ingresos por pagos efectuados a clientes en los que se no recibe un bien o servicio a cambio, así como por la estimación de ciertas contraprestaciones variables asociadas a descuentos, rebajas, entre otros. La Compañía aún no ha definido el método de transición que adoptará.

NIIF 16, "Arrendamientos"

La NIIF 16 afectará principalmente a la contabilidad de los arrendatarios y resultará en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la diferencia actual entre los arrendamientos operativos y financieros y requiere el reconocimiento de un activo (el derecho a utilizar el bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar los alquileres de prácticamente todos los contratos de arrendamiento. Existe una excepción opcional para los arrendamientos de corto plazo y de bajo valor.

El estado de resultados también se verá afectado porque el gasto total suele ser más alto en los primeros años de un arrendamiento y menor en años posteriores. Además, se reemplazará los gastos operativos por intereses y depreciación, por lo que las métricas clave como el EBITDA cambiarán.

Los flujos de efectivo operativos serán mayores, ya que los pagos en efectivo para la porción principal del pasivo por arrendamiento se clasifican dentro de las actividades de financiamiento. Solo la parte de los pagos que refleja el interés puede seguir presentándose como flujos de efectivo operativos. La contabilidad de los arrendadores no cambiará de manera significativa.

La NIIF 16 es efectiva a partir de períodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada. El arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retroactivo integral o modificado, en este último caso, la norma permite ciertas aplicaciones prácticas para la transición.

La Compañía tiene la expectativa de efectuar un análisis de los impactos de la NIIF 16 durante 2018.

Otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía

- Modificaciones a la NIIF 4 - Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros.
- Modificaciones a las NIC 40 - Transferencias de inversiones inmobiliarias
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014-2016 - se modifica la NIIF 1 y la NIC 28 en lo referido a Inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
- CINIIF 22, "Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre los Tratamientos de Impuesto a la Renta"
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"
- Modificación a la NIIF 9, "Instrumentos financieros", sobre características de pago anticipado con compensación negativa y modificación de pasivos financieros
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 - modificaciones a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
- NIIF 17 Contratos de seguros.

Estas modificaciones son efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, excepto por la NIIF 17 que rige a partir del 1 de enero de 2021.

— Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debería transferir los inmuebles, incluyendo los que están en construcción o desarrollo, desde o a propiedades de inversión. Las modificaciones establecen que el cambio de uso ocurre cuando el inmueble cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de dicho cambio de uso. Un mero cambio en las intenciones de la dirección no proporciona evidencia del cambio de uso.

Las entidades deben aplicar las modificaciones de forma prospectiva a los cambios en el uso que ocurran en o después del comienzo del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez las modificaciones.

Una entidad debería volver a evaluar la clasificación de la propiedad mantenida en esa fecha y, si corresponde, reclasificar la propiedad para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. La aplicación retroactiva de acuerdo con la NIC 8 solo se permite si es posible hacerlo sin utilizar información obtenida posteriormente.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Esta modificación no tiene efecto potencial en sus estados financieros.

Inversiones mobiliarias

— Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto.

El control se obtiene cuando la Compañía está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, la Compañía controla una entidad receptora de la inversión si y sólo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión; es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma. - Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Por lo general, se presume que una mayoría de votos o derechos similares de la entidad receptora de la inversión otorgan el control sobre dicha entidad. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no el poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- El acuerdo contractual entre la Compañía y los otros tenedores de voto de la entidad receptora de la inversión.
- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales.
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

La Compañía evalúa nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión y si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descritos.

Las inversiones en subsidiarias en los estados financieros separados se muestran al costo. Los dividendos en efectivo recibidos se reconocen como ingreso en el estado separado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones no se reconocen como ingreso en el estado separado de resultados integrales.

— Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una

participación de entre 20 y 50 por ciento de los derechos a voto. La influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la sociedad dependiente, pero que no supone control o control conjunto sobre esas políticas.

Las inversiones en asociadas en los estados financieros separados se registran al costo. Los dividendos en efectivo recibidos se reconocen como un ingreso en el estado separado de resultados en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos en acciones recibidos no se reconocen como ingreso en el estado separado de resultados integrales.

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan de manera significativa los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos, las relevaciones relacionadas así como la revelación sobre los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Estos juicios y supuestos contables son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y en el mejor criterio de la Administración de la compañía acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa incluyendo las expectativas de los eventos futuros que se crean son razonables bajo las actuales circunstancias, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros.

La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización – nota 2.2.5
- Deterioro del valor de los activos no financieros – nota 2.2.6
- Impuesto a las ganancias – nota 2.2.11
- Provisión para contingencias – nota 2.2.12

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Administración de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

4. OBJETIVOS Y POLITICAS DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía en el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos, sus activos y, en consecuencia sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente y aprobadas por la Administración de la compañía.

Los principales pasivos financieros de la compañía incluyen pasivos financieros, cuentas por pagar comerciales, obligaciones bancarias. El principal objetivo de los pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La compañía tiene efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que surgen de sus operaciones.

La compañía está expuesta a riesgo de mercado, riesgos crediticios y riesgo de liquidez. La Administración de la compañía supervisa la gestión de riesgo, sobre riesgos financieros están controlados con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valorados y gestionados de acuerdo con las políticas y objetivos de la compañía.

La Administración revisa y aprueba las políticas para administrar cada de estos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgo de mercado

El Riesgo de mercado corresponde al riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de un instrumento financiero fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercados comprenden: riesgos de tasas de interés, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

a) Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito de la compañía se refiere en la incapacidad de los clientes de poder cumplir con sus créditos otorgados, en la medida que estos hayan vencido, por lo que la Administración considera que la compañía con la provisión por deterioro que tiene al 31 de diciembre del 2017, está cubierta su cartera.

b) Riesgo de Liquidez.

La Administración monitorea el riesgo de escasez de fondos usando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez. La Administración mantiene un equilibrio entre la continuidad de los fondos y la flexibilidad del financiamiento mediante el uso de préstamos de accionistas o relacionadas. La compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo y de líneas de crédito disponible.

La compañía estima que la generación de flujos para hacer frente a las obligaciones financieras es adecuada. Además la compañía estima que su grado de endeudamiento es adecuado a los

requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en su plan estratégico.

Administración del riesgo de la estructura de capital

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Caja	71,433	2,308
Bancos locales (a)	53,406	67,705
Total	<u>124,839</u>	<u>70,013</u>

(a) La cuentas corrientes bancarias esta denominada principalmente en dólares estadounidenses y se encuentra depositada en banco local y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales	79,411	92,663
Clientes, con valores consignados en Juzgado de inquilinato (1)	28,275	-
Subtotal	107,686	92,663
Estimación para cuentas de cobro dudosos (2)	(46,659)	(33,831)
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>61,027</u>	<u>58,832</u>

(1) Corresponde a saldos depositados en el Juzgado de Inquilinato por clientes a quienes se realizó el cobro por vía legal y que la compañía se encuentra en trámite para recibir estos valores. A la fecha de emisión de este informe (09 de abril del 2018), la compañía aún se encuentra realizando el trámite respectivo ante la mencionada entidad.

(2) A continuación el movimiento de la cuenta estimación para cuentas de cobro dudosas durante los años 2017 y 2016 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	(33,831)	(12,325)
(+) Provisión del año (Ver nota 19)	(12,828)	(38,081)
(-) Baja	-	16,575
Saldo al final del año	(46,659)	(33,831)

7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

(a) Cuentas por cobrar a largo plazo a compañías relacionadas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Alessa S.A.	1,216	1,216
Hotel del Mar Hotel Mar S.A.	23,995	23,995
Gamaevent S.A.	28,812	28,812
Total	54,023	54,023

Durante el año 2017, la compañía no recibió abono alguno ni cobró intereses por estos rubros y de acuerdo a comentario de la Administración no existe riesgo de deterioro de estos valores.

(b) Cuentas por pagar a compañías relacionadas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Alessa S.A	2,158,505	700,806
Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (Ver nota 12 (a))	3,452,355	103,239
Vientonort S.A.	44,982	43,554
Inmobiliaria Yelazar S.A.	67,634	65,484
Total (1)	5,723,476	913,083

Clasificación:

Corriente	331,530	314,764
No Corriente	5,391,946	598,319
Total	5,723,476	913,083

(1) El movimiento de las cuentas por pagar a compañías relacionadas durante el año 2017, es el siguiente:

Detalle	Alessa S.A	Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	Vientonort S.A.	Immobilieria Yelazar S.A.	Total
Saldo al inicio del año 2017	700,806	103,239	43,554	65,484	913,083
Nuevos Préstamos (1)	1,610,000	40,000			1,650,000
Absorción de pasivos con Zenith Group (Ver nota 12 (a))	-	3,349,512			3,349,512
Pagos	(175,339)	(43,333)			(218,672)
Provisión de intereses del año (Ver nota 20)	23,553	3,079	1,489	2,204	30,325
Retenciones	(515)	(142)	(61)	(54)	(772)
Saldo Final del año	2,158,505	3,452,355	44,982	67,634	5,723,476
Clasificación:					
Corriente:	279,280	52,250	-	-	331,530
No corriente:	1,879,225	3,400,105	44,982	67,634	5,391,946
Total	2,158,505	3,452,355	44,982	67,634	5,723,476

(1) Este dinero fue utilizado para la compra de dos inmueble (Ver nota 8 #1), esta deuda será cancelada a 15 años plazos (Diciembre, 2032) a una tasa de interés del 4,98% en dividendos mensuales de US\$12,715 que incluye capital e interés.

Con respecto a la deuda que proviene hasta el año 2016, está siendo cancelada a través de dividendos mensuales de US\$18,430 que incluye capital e interés siendo su vencimiento marzo del 2020. La tasa de interés es del 4% anual.

(c) Cuentas por cobrar - Accionistas

Durante el año 2017, la compañía vendió 2 departamentos a dos de sus accionistas por un valor total US\$276,093 (Ver nota 9 (c)). A continuación se presenta la composición del rubro:

Nombres	Valor
Rocío de los Ángeles Sánchez Urquiza	138,824
Deysi Rosario Sánchez Burgos	137,269
Total	276,093

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Costo	7,345,004	5,726,730
Depreciación acumulada	(1,021,714)	(809,544)
Neto	<u>6,323,290</u>	<u>4,917,186</u>
Descripción Neta:		
Propiedades		
Terrenos	2,639,850	1,496,793
Edificios	3,681,071	3,417,293
Sub total (a)	<u>6,320,921</u>	<u>4,914,086</u>
Muebles y enseres	2,369	3,100
Sub total (b)	<u>2,369</u>	<u>3,100</u>
Totales (a +b)	<u>6,323,290</u>	<u>4,917,186</u>

A continuación el movimiento del año 2017, de las cuentas de propiedades y equipos tanto del costo y la depreciación acumulada.

Cuentas	Saldo al 31				Saldo al 31 de diciembre 2017
	de diciembre 2016	Compras (1)	Deterioro	Depreciación	
Costo					
Terrenos	1,496,792	1,143,058	-	-	2,639,850
Edificio	4,215,057	492,986	(17,770)	-	4,690,273
Muebles y enseres	14,881	-	-	-	14,881
Total costo	5,726,730	1,636,044	(17,770)	-	7,345,004
Dep. Acum.	(809,544)	-	-	(212,170)	(1,021,714)
Neto	4,917,186	1,636,044	(17,770)	(212,170)	6,323,290

(1) Incluye la compra de un lote de terreno de 261 mts² en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados provincia del Pichincha y ubicado en las calles Casco Antiguo Av. Quito-Guayaquil y cuyo código catastral es 01050031600. El valor de la compra según escritura pública fue de UUS\$1,250,000 más los gastos legales por un monto de US\$17,516 dando un total de US\$1,267,516 de los cuales se contabilizó US\$1,091,693 como terreno y US\$175,823 como edificio.

Adicionalmente la compañía adquirió otro inmueble valorado en US\$360,000 más los gastos legales por US\$8,527 dando un total de US\$368,527 y que se encuentra ubicado en la calle 6 de marzo #603 y Vélez y que posee 201 mts².

Las propiedades, terrenos y edificios al 31 de diciembre del 2017, se descomponen de la siguiente manera:

<u>Propiedades</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios neto</u>	<u>Ingresos</u>
Sucre # 824 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-016-0000-0-0	34,574	234,731	96,668
Ayacucho # 415 y Chimborazo	04-0050-008-0000-0-0	17,003	20,555	94,850
6 de marzo # 3408 y García Goyena	07-0078-008-0000-0-0	91,942	431,357	113,517
Baquerizo Moreno 603 y Mendiburo	01-0042-014-0000-0-0	42,164	118,373	21,077
Colón 1009 y 6 de marzo	05-0035-003-0001-0-0	36,504	-	7,970
Franco Dávila y Lorenzo de Garaycoa	05-0005-001-0000-0-0	45,129	33,992	20,938
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	01-0042-002-0000-0-0	34,235	-	5,670
Sucre entre García Avilés y Rumichaca	03-0050-016-0000-0-0	13,772	102,201	45,061
Luis Urdaneta 1700 y Esmeraldas	11-0053-001-0000-0-0	19,370	152,220	16,682
Chimborazo # 1725 y Gómez Rendón	04-0043-001-0000-0-0	40,815	38,711	15,341
Gómez Rendón # 414 y Chimborazo	04-0044-009-0002-0-0	45,587	39,680	20,419
Lorenzo de Garaycoa y Franco Dávila	04-0091-001-0003-0-0	24,703	34,122	4,768
Parque Comercial California		135,000	236,250	46,782
Plaza Quil Local # 5 Bloque 4	33-0157-001-0000-1-5	58,844	14,367	12,383
Urb. Ceibos Norte Mz. 866 Villa 6	60-0866-006-0000-0-0	35,000	50,615	7,686
Vélez # 1101 y José de Antepara	10-0014-008-0000-0-0	28,870	102,701	22,050
Plaza Mayor Local 59	90-0069-001-001-1-61	292,000	144,375	48,600
Lorenzo de Garaycoa y Alcedo	05-0002-003-0000-0-0	34,928	95,529	36,293
Sucre 836 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-001-0000-0-0	57,800	90,479	96,668
Sucre 828 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-017-0000-0-0	13,311	142,497	(a)
Cdla. La Chala	17-0006-030-0002-0-0	4,228	9,204	2,055
Febres Cordero y la 14	14-0078-009-0000-0-0	5,997	7,692	2,723
Clemente Ballén 540 e/ Escobedo y Boyacá	03-0034-003-0000-0-0	22,859	23,190	28,837
Av. Víctor Emilio Estrada entre Jiguas e Ilanes	35-0085-009-0000-0-0	116,358	119,352	24,000
Garzota	99-0027-010-0000-0-0	49,231	455,731	41,419
Portete y la 10	13-0133-019-0-0000-0	19,919	16,139	(c)
Portete y la 11	13-0133-004-0000-0-0	26,337	10,583	(c)
Quisquis y Santa Elena	02-0033-005-0000-0-0	42,835	82,465	4,200
Huancavilca y P. Moncayo	05-0051-014-0000-0-0	40,506	85,917	(b)
Sucre #837 y Lorenzo de Garaicoa	03-0052-016-0001-0-0	35,000	202,726	34,200
Sucre # 817 y Rumichaca	03-0052-013-0000-3-5/6	-	38,038	2,940
Urdenor 2	76-0115-037-0000-0-0	23,500	75,783	5,400
Coop. Unión y Progreso (Guasmo)	91-3776-001-0-0-0	8,472	-	(c)
Casco Antiguo Av. Quito-Guayaquil (Sto. Domingo)	01-05-003-03-0-0	1,091,693	172,893	14,100
Vélez y 6 de marzo	03-0059-003-0000-0-0	51,364	298,603	(c)
Total de propiedades		2,639,850	3,681,071	893,296

- (a) Esta propiedad a partir del año 2018, generó ingresos por conceptos de alquiler.
- (b) Esta propiedad aun no genera ingresos dado que se encuentra en un trámite legal.
- (c) No genera ingresos debido a que estos inmuebles son solo terrenos y en algunos casos existen algo de construcción o el cerramiento del predio..

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Terreno "Las Colembas"		
Terrenos (a)	3,862,918	3,862,918
Anticipo a proveedores para trabajo de relleno compactado en terreno de Samborondón (b)	234,782	64,032
Total terreno "Las Colembas"	4,097,700	3,926,950
Departamento - parqueos (c)	-	345,116
Bodegas y parqueos en Santa Ana (d)	136,576	-
Total	4,234,276	4,272,066

(a) US\$3,530,230 corresponde a lotes de terrenos identificados como "A" y "B" con un área aproximadamente de 371,970 m² ubicado en el sector número 10, también denominado "Las Colembas", de la Hacienda Buijo, km 13 de la carretera Guayaquil – Samborondón, parroquia Tarqui, cantón Samborondón, provincia del Guayas. (Ver Nota 15).

Adicionalmente se ha realizado mejoras al terreno que se encuentra soportado con informe del fiscalizador por un monto de US\$332,688. El total del terreno al cierre del año 2017 y 2016 es de US\$3,862,918.

Este terreno fue adquirido con la finalidad de cumplir con un proyecto inmobiliario que comprendería el desarrollo de urbanizaciones y lotes comerciales, aprovechando la creciente demanda del sector.

Para el desarrollo de este proyecto la compañía firmó un convenio de Asociación con dos socios estratégicos, y cada uno posee el 20% de participación, y el valor aportado por estos socios estratégicos al 31 de diciembre del 2017, asciende a US\$1,083,842 (Ver nota 12 (b)).

(b) Con fecha 30 de junio del 2016, la compañía firmó un contrato de obra de trabajo con el Ing. Cesar Alberto Loaiza Sánchez para el relleno compactado en el terreno ubicado en el Km 13 de la vía Samborondón. El valor pactado entre las partes es de US\$533,597 más IVA, el mismo que es cancelado en 25 cuotas mensuales de US\$21,343.88.

Al 31 de diciembre del 2017, se ha realizado abonos por un total de US\$170,750 de acuerdo a lo que indica el informe de fiscalización # 13 establece que la obra se encuentra en un 47% de ejecución de lo establecido en el contrato.

- (c) Durante el 2017, la compañía realizó la venta de 4 departamentos y cuatro parqueaderos a los accionistas Ing. Rocío de los Ángeles Sánchez Urquiza y Dra. Deisy Sánchez Burgos por US\$298,833 a 5 años plazo a una tasa del 5% anual más intereses por US\$46,283 (reconocido como pasivos por ingresos diferidos). Dando un total de US\$345,116, valor en libros del activo. Efectuaron abono por el valor de US\$69,023 dejando un saldo por cobrar de US\$ 276,093 (**Ver nota 7 (c)**). Se reconoció por concepto de ingresos por intereses el valor de US\$14,942, dejando un saldo del pasivo por ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2017, de US\$31,341.
- (d) La compañía facturó el valor de US\$125,000 por concepto de Servicio de asesoría al Consorcio Puerto Santana y por el cual el Consorcio entrega en dación de pagos parqueos y bodegas valoradas en US\$136,576 y que se encuentra ubicados en el condominio denominado **PARQUEOS PUERTO SANTA ANA** etapa 1-B del cantón Guayaquil. Mediante escritura pública del 13 de diciembre del 2017 se formalizó la transferencia a favor de Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez. A continuación un detalle de los bienes:

Tipo	Número	Ubicación	Área	Código catastral	Valor
Parqueo	14	Subsuelo	29,88 mt2	028-0001-002-0-1-14	13,826
	289	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-62	13,575
	290	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-63	13,575
	309	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-82	13,575
	310	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-83	13,575
	311	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-84	13,575
	312	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-85	13,575
	313	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-86	13,575
	314	Piso 3	29,32 mt2	028-0001-002-0-4-87	13,575
	Total parqueos				122,426
Bodega	48	Piso 2	5,05 mt2	028-0001-002-0-3-105	1,800
	50	Piso 2	23,50 mt2	028-0001-002-0-3-107	8,500
	51	Piso 3	11,27 mt2	028-0001-002-0-4-92	3,850
Total bodegas					14,150
Total bienes					136,576

10. INVERSIONES MOBILIARIAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	% de participación	Diciembre 31,	
		2017	2016
(a) Al costo			
Ideas Hogar – Internacional S.A.	0.13%	1	1
Inmobiliaria Boliche S.A. Inmoboliche S.A.	50.00%	400	400
Hotel del Mar S.A.	0.00%	126	126
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	9.50%	76	76
Vientonort S.A.	0.13%	1	1
Industrias Malupa S.A.	50.00%	400	400
Total (a)		1,004	1,004
(b) Al Valor de participación patrimonial			
Gamaevent S.A. (1)	34.00%	1	24,795
Total (b)		1	24,795
Total (a + b)		1,005	25,799

(1) Durante el año 2017, la Compañía reconoció el deterioro de esta inversión por la pérdida que Gamaevent S.A. refleja en sus Estados Financieros y que hacen que el valor de la inversión se reduzca a cero.

11. OBLIGACIÓN BANCARIA

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Banco Guayaquil (1)	1,425,593	1,682,093
Clasificación:		
Corriente	284,158	262,592
No corriente	1,141,435	1,419,501
Total	1,425,593	1,682,093

(1) Los dividendos mensuales de US\$31,960, incluye cuota de capital e interés, tasa de interés del 7,79% anual. Los desembolsos futuros son los siguientes:

Año	Capital	Interés	Total
2018	278,066	6,092	284,158
2019	302,354	-	302,354
2020	327,451	-	327,451
2021	355,030	-	355,030
2022	156,600	-	156,600
Total	1,419,501	6,092	1,425,593

12. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Corto plazo		
Proveedores locales	122,897	88,969
Garantías de Inquilinos	76,264	65,027
Total corto plazo	199,161	153,996
Largo plazo		
Cuentas por pagar al exterior (a) (Ver nota 7(b))	-	3,349,512
Pasivo por ingreso diferido (Ver nota 9 (c))	31,341	-
Aportes de Socios estratégicos (b)	1,083,842	919,930
Total largo plazo	1,115,183	4,269,442
Total de cuentas por pagar	1,314,344	4,423,438

(a) La compañía relacionada ALESSA S.A., mantenía una deuda por US\$3,349,512 con el proveedor del exterior (Costa Rica) ZENITHS GROUP INMUEBLES S.A., y a su vez Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez mantenía un pasivo con Alessa S.A. por un valor similar generando contablemente una sustitución de pasivos.

Con fecha 21 de mayo del 2014, y mediante acta notarial se estableció el **CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITOS** en el cual se acuerda que esta deuda de Alessa S.A., sea cancelada por su relacionada Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez.

El acreedor ZENITHS GROUP INMUEBLES S.A. al no recibir abono a la deuda por parte de Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez desde la fecha en que se firmó el convenio en mayo del 2014, hasta noviembre del 2017 exigió el pago inmediato.

Mediante acta de Junta General de Accionista del 13 de noviembre del 2017, los accionistas de Alessa S.A., decidieron unánimemente que se elabore un nuevo **CONVENIO** y con fecha 8 de diciembre del 2017, se firmó el **CONVENIO DE CESIÓN DE CRÉDITOS**, en el cual se establece que INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA., cancelará esta deuda al acreedor ZENITHS GROUP INMUEBLES S.A., y por lo tanto Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez deberá cancelar a INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA., la deuda en un plazo de 15 años (diciembre, 2032) a una tasa de interés del 4,98% y será a través de 180 dividendos mensuales de US\$26,453 que contiene capital e interés.

(b) Corresponde a los aportes entregados por los socios estratégicos para el desarrollo del proyecto de urbanizaciones (Ver nota 9 (a)).

A continuación el movimiento de la cuenta durante los años 2017 y 2016 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	919,930	646,520
(+) Aportes para pagos por deuda bancaria (US\$12,784.18 *12)	153,412	153,410
(+) Otros aportes	10,500	120,000
Saldo al final del año	1,083,842	919,930

13. IMPUESTOS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
IVA por pagar (a)	23,840	5,532
Retenciones del IVA (a)	348	137
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta a proveedores (a)	986	70
Impuesto a la renta por pagar (Nota 16 (e) #1)	13,938	-
Total	39,112	5,739

(a) Estos valores corresponde a las compras y a las ventas realizadas en el mes de diciembre del 2017 y que fueron canceladas en el mes de enero del 2018 a través de los respectivos formularios.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Un resumen de capital social es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Capital social	120,000	120,000

El capital social autorizado consiste de 120,000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Los accionistas de Inmobiliaria Sánchez S.A Inmosánchez son los siguientes:

<u>Nombres de los Accionistas</u>	<u># Cédula Identidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Bucheli Sánchez José Estuardo	0919560052	4,450	3,708%
Bucheli Sánchez Kristell Elizabeth	0919560060	4,450	3,708%
Bucheli Sánchez María Paulette	0919560078	4,450	3,708%
Sánchez Burgos Deisy Rosario	1202271829	13,350	11,125%
Sánchez de la Torre Xavier Estuardo	0911913028	13,350	11,125%
Sánchez García Estuardo Alcides	0902373414	13,200	11,000%
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	0928437581	13,350	11,125%
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	0908874639	13,350	11,125%
Sánchez Robayo María Elena	0905904546	13,350	11,125%
Sánchez Urquiza Juan Xavier	0913144234	13,350	11,125%
Sánchez Urquiza Rocío de los Ángeles	0913156246	13,350	11,125%
Totales		120,000	

Mediante Acta de Junta General de Accionista del 13 de abril del 2017, se decidió repartir de la utilidad del año 2016 de US\$129,837, el 50% por conceptos de dividendos que asciende a US\$64,918 y la diferencia se transfirió a la cuenta de Reservas facultativas.

De igual manera se decidió transferir el saldo de US\$8,175 que mantenía al 31 de diciembre del 2016 de la cuenta de Resultados acumulados a la cuenta Reserva Facultativa.

RESERVA LEGAL: De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE EDIFICIOS: Es el excedente originado por las revaluaciones de sus edificios.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF's: De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF's si este fuese negativo (saldo deudor) podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de Reserva de Capital, Reserva por valuación o Superávit por revaluaciones de Inversiones.

LEY DE COMPAÑÍAS Art. 297: Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores.

De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Sin embargo, en las compañías emisoras cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente se repartirá como dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. Estos emisores podrán también, previa autorización de la Junta General, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio. Los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.

Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado

15. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2017, existe la siguiente garantía:

Activos en garantía	Valor (En US dólares)	Pasivos garantizados
Lotes de Terrenos identificados como "A" y "B" de la Hacienda Buijo (Ver Nota 9)	3,505,684	Hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil

16. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Años abiertos a revisión fiscal

Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los 7 años posteriores al año de presentación de la declaración jurada de impuestos. Las Declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e Impuesto general a las Ventas y de Retenciones a la Fuente están sujetas a la fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Dividendos en efectivo.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador, y cuyo pago es una multa no deducible.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

(c)LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (Viernes 29 de diciembre de 2017 Segundo Suplemento - Registro Oficial N° 150)

— REFORMAS A LA LEY ORGANICA REGIMEN TRIBUTARIA INTERNO - LORTI.

De las Exenciones Artículo 9.6.- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas.

Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y

Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley.

De las Deducciones artículo 10 Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente:

Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

De las Deducciones artículo 10 numeral 23 agréguese el siguiente:

Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en el Reglamento a esta Ley.

Sustitúyase el artículo 19 Obligación de llevar contabilidad por él siguiente:

Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos con base en los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior, sean mayores a trescientos mil (US\$300.000) dólares de los Estados Unidos, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley. Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, también estarán obligadas a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital con el cual operen al primero de enero o cuyos gastos anuales del ejercicio inmediato anterior, sean superiores a los límites que en cada caso establezca el Reglamento a esta ley.

De las Tarifas Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades:

Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de las sociedades del 22% al 25% para aquellas 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.

La tarifa del impuesto a la renta correspondiente a la sociedad más tres puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Art. 37 Sustitúyase el inciso tercero por los siguientes:

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas *microempresas*, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,270).

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley.

El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Reforma al artículo 37.1 agréguese el siguiente: Artículo (...).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el

empleo.

Reformas al Artículo 41 Pago de impuesto: A continuación del último inciso del literal b) del numeral 2, agréguese el siguiente inciso:

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Sustitúyase el literal i) del numeral 2) por el siguiente:

El Servicio de Rentas Internas, en el caso establecido en el literal a) del numeral 2 de este artículo, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrá también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan.

Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, y conforme a lo que disponga el correspondiente Reglamento, el Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

Si al realizar la verificación o si posteriormente el Servicio de Rentas Internas encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.

En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio

del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo establecido al correspondiente sector, subsector o segmento.

La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas solo por un ejercicio fiscal a la vez, conforme lo establezca el correspondiente Decreto Ejecutivo.

Sustitúyase el literal m) del numeral 2, por el siguiente:

Para el efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incremétalas por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios. El mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, no implica inversión nueva para efectos del inciso anterior.

Art. 103.- Emisión de Comprobantes de Venta.

El uso del sistema financiero es obligatoria a partir de los pagos de *US\$1,000 (un mil)* para efectos de deducibilidad del costo y gasto, así como para el uso del crédito tributario.

Art. 105.- Sanción por falta de declaración: A continuación del artículo 105 agréguese el siguiente: Artículo (...).- Sanción por ocultamiento patrimonial.

Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola en todo o en parte, de manera directa o indirecta, serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de sus activos o al uno por ciento (1%) de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de la misma, sin que esta pueda superar el cinco por ciento (5%) del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

— REFORMA A LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR

Art. 159.- Exenciones Impuesto a la Salida de Divisas ISD: A continuación del segundo inciso del numeral 10 agréguese el siguiente inciso.

Las personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente podrán portar o transferir el costo total de la atención médica derivada de la enfermedad, para lo cual deberán realizar el trámite de exoneración, conforme los requisitos, condiciones y procedimientos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

A continuación del segundo artículo innumerado agregado a continuación del artículo 162, agréguese el siguiente: Artículo (...).- Devolución de ISD en la actividad de exportación.

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa (90) días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el Servicio de Rentas Internas establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general. Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria. Lo señalado en este artículo también aplicará respecto del impuesto a la salida de divisa pagada por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

(d) REGISTRO OFICIAL NO.135 - JUEVES 07 DE DICIEMBRE DE 2017 SUPLEMENTO

Decreto 210: Establécese las rebajas aplicables al cálculo del anticipo del impuesto a la renta de las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades:

Las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017 tendrán derecho a una rebaja de la última cuota del anticipo de acuerdo a la siguiente tabla:

Cuyos ingresos brutos anuales en el año 2017		
	Desde	Hasta
La rebaja del 100%	US\$0,00	US\$500,000,00
La rebaja del 60%	US\$500,000,01	US\$1'000,000,00
La rebaja del 40%	US\$1'000,000,01	En adelante

Decreto 218: Modifíquese el Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo de la Inversión y de los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo, establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Artículo 106.- Clasificación de las MIPYMES. Para la definición de los programas de fomento y desarrollo empresarial a favor de los micros, pequeñas y medianas empresas, estas se considerarán de acuerdo a las siguientes categorías:

	Tamaño de Empresa		
	Micro	Pequeña	Mediana
# Trabajadores	1 - 9	10 - 49	50 - 199
Valor de Ingresos Brutos anuales	Entre \$0.01 a \$300,000.00	Entre \$300,000.01 a \$1,000,000.00	Entre \$1,000,001 a \$5,000,000

(e) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	362,111	176,828
Más:		
Gastos no deducibles	50,261	30,746
Menos:		
Otras rentas exentas	(19,439)	-
Base de cálculo por el 22% impuesto a la renta	392,933	207,574
Impuesto causado	86,445	45,666
Impuesto a la renta anticipo mínimo del año	46,485	46,991
Gasto de impuesto del año (1)	86,445	46,991

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Impuesto a la renta a pagar causado	86,445	46,991
Retenciones en la fuente de clientes del año	(47,305)	(35,736)
Anticipo impuesto a la renta del año pagado	(10,748)	(11,777)
Crédito tributario de años anteriores	(14,454)	(13,932)
Impuesto por pagar y/o crédito tributario	13,938	(14,454)

17. Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Mediante Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el art. Innúmerado posterior al art. 3, establece a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) diversos sectores y entre los que se encuentra enmarcada la compañía y que es la siguiente:

Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

En el Registro Oficial No.283, de julio 07 de 2014, se publicó la Resolución UAF-DG-SO-2014-001, emitida por el Director General de la Unidad de Análisis Financiero, mediante la cual se expide el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados (personas jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

No obstante, para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y demás disposiciones relacionadas a dicha obligación, la UAF notificará a cada sector, mediante Resolución que se publicará en el Registro Oficial, como es el caso de las compañías dedicadas a la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria (*Resolución UAF-DG-2012-0035, publicada en R.O. No.710, 24-V-2012*) estas compañías deberán seguir los siguientes pasos:

Código de registro: Los sujetos obligados deben obtener su respectivo código de registro en un plazo no mayor de 90 días, a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujetos obligados en el Registro Oficial.

Medidas de obligatoria aplicación: Los sujetos obligados deben registrar la información de sus clientes, sean personas naturales o jurídicas, permanentes u ocasionales, como la identidad, ocupación, actividad económica, estado civil, domicilio, expedientes de cuentas y correspondencia comercial. Adicionalmente, se deberán aportar las medidas de Debida Diligencia, de acuerdo a las disposiciones emitidas por el respectivo organismo de control.

Oficial de cumplimiento: Los sujetos obligados deben calificar su oficial de cumplimiento ante el respectivo organismo de control al que se encuentren sujetos.

Reportes de operaciones: El oficial de cumplimiento debe acceder al Sistema de Carga en Línea de Reportes (SCL), con su usuario y contraseña.

Normas de prevención: Los sujetos obligados a reportar deben desarrollar un sistema de prevención de riesgos que permita detectar casos potencialmente relacionados con el lavado de activos o el financiamiento de delitos en sus diferentes modalidades, con sujeción a los lineamientos que para el efecto establezca el respectivo organismo de regulación al que se encuentren sujetos, que será comunicado a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) para su registro.

Los sujetos obligados a reportar deberán aprobar e implementar un Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el que deben hacer constar las obligaciones establecidas en la Ley, este Reglamento y las normas emitidas por los organismos de regulación y control correspondientes, el cual deberá ser registrado en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). En relación a los sujetos obligados que no cuentan con organismo de control, el Manual de Prevención deberá ser aprobado y registrado ante la UAFE.

A la fecha de emisión de este informe (09 de abril del 2018), la Administración manifiesta que el informe se encuentra en proceso de elaboración para la presentación ante la entidad de control. El informe del año 2016, fue presentado el 25 de agosto del 2017.

18. COSTOS DE OPERACIÓN

Los costos de operación durante los años 2017 y 2016, fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Mantenimiento y reparación en locales comerciales	72,874	86,874
Depreciación de propiedades (Ver nota 8)	212,170	206,832
Impuestos y contribuciones	95,051	48,188
Contribución solidaria sobre las utilidades 2015	-	3,568
Otros gastos locales	728	3,376
Total	380,823	348,838

19. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación durante los años 2017 y 2016, fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Honorarios profesionales	39,104	25,639
Estimación para cuentas de cobro dudosos (Ver nota 6 # 2)	12,828	38,081
Suministros y materiales	16,173	4,557
Servicios básicos	7,454	6,296
Deterioro de activos fijos	17,770	-
IVA al gasto	881	2,899
Total	94,210	77,472

20. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros durante los años 2017 y 2016, fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Por créditos bancarios	124,491	162,463
Por créditos con relacionadas (1)	30,325	28,584
Otros	83	233
Total	<u>154,899</u>	<u>191,280</u>

(1) A continuación un detalle de los intereses generados con las compañías relacionadas:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Inversiones & Negocios Cía. Ltda.	3,079	4,034
Inmobiliaria Yelazar S.A.	2,204	484
Alessa S.A.	23,553	22,512
Vientonort S.A.	1,489	1,554
Total	<u>30,325</u>	<u>28,584</u>

21. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 01 de enero del 2018, y la fecha de los presentes estados financieros (09 de abril del 2018), según la Administración de la compañía no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero - contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.