

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS
INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	10
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES.....	11
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	12
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	13
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	15
1. OPERACIONES	15
2. IMPORTANCIA RELATIVA	15
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS	15
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	16
4.1 Bases de preparación.....	16
4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación	16
4.3 Moneda funcional y moneda de presentación	18
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	18
4.5 Efectivo	18
4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	18
4.7 Gastos pagados por anticipados	19
4.8 Propiedades, planta y equipo.....	19
4.9 Propiedades de inversión.....	20
4.10 Proveedores y otras cuentas por pagar	20
4.11 Obligaciones con instituciones financieras	20
4.12 Obligaciones beneficios a los empleados.....	20
4.13 Obligaciones por beneficios definidos	20
4.14 Provisiones	21
4.15 Impuestos	21
4.16 Baja de activos y pasivos financieros.....	22
4.17 Patrimonio	22
4.18 Ingresos por actividades ordinarias	22
4.19 Costos y gastos	23
4.20 Medio ambiente.....	23
4.21 Estado de flujo de efectivo	23

4.22	Compensación de saldos y transacciones	23
4.23	Cambios en políticas y estimaciones contables	23
4.24	Otra información a revelar	23
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	24
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS	25
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS		26
7.	EFFECTIVO	26
8.	CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	26
9.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	27
10.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
11.	PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	29
12.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	29
13.	OBLIGACIONES BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	30
14.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS	30
14.1	Jubilación patronal	30
14.2	Bonificación por desahucio	31
15.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	31
16.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	32
17.	IMPUESTOS	33
17.1	Activos y pasivos por impuestos corrientes	33
17.2	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta	34
17.3	Saldos de impuestos diferidos	35
17.4	Tarifa del impuesto a la renta	35
17.4.1	Provisión para los años 2017 y 2016	35
17.4.2	Anticipo para los años 2017 y 2016	35
17.4.3	Pago mínimo de impuesto a las ganancias	36
17.5	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera / Tributaria	37
17.6	Precios de transferencias	37
18.	CAPITAL SOCIAL	38
19.	RESERVA LEGAL	38
20.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)	38
20.1	Pérdidas (Ganancias) Actuariales	38
21.	RESULTADOS ACUMULADOS	38

22.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	39
23.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS	39
24.	CONTINGENTES	39
25.	SANCIONES	40
26.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.....	40
27.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	40

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente

inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.



TAX FINANCIAL LEADERS DEL ECUADOR TFL S.A.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. De Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-2796
Guayaquil, 27 de abril del 2018



C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- ✓ Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

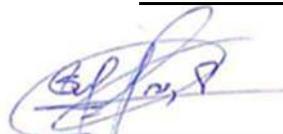
- ✓ También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- ✓ A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA
Estados de Situación Financiera
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	1.787	20.014
Cientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	8	298.149	295.421
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos	16	-	78
Activos por impuestos corrientes	17	45	-
Gastos pagados por anticipado		1.943	3.319
Total activos corrientes		301.924	318.832
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	337.636	565.295
Propiedades de inversión	10	276.567	-
Activos intangibles		-	42
Inversiones no corrientes		3.000	-
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados	16	-	863
Activos por impuestos diferidos	17	152.794	150.340
Total activos no corrientes		769.998	716.540
Total activos		1.071.922	1.035.372
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	11	533.517	150.003
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados	16	82.242	261.277
Obligaciones con instituciones financieras	12	15.523	7.872
Pasivos por impuestos corrientes	17	19.928	20.166
Obligaciones beneficios a los empleados	13	17.472	36.550
Total pasivos corrientes		668.682	475.868
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar no relacionados	15	299.247	274.904
Otras cuentas por pagar relacionados	16	39.399	210.358
Obligaciones por beneficios definidos	14	11.953	25.717
Total pasivos no corrientes		350.599	510.979
Total pasivos		1.019.281	986.847
Patrimonio			
Capital social	18	10.000	10.000
Reservas	19	5.000	5.000
Otros resultados integrales (ORI)	20	10.875	7.165
Resultados acumulados	21	26.767	26.360
Total patrimonio neto		52.641	48.525
Total patrimonio neto y pasivos		1.071.922	1.035.372



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

**Estados de Resultados Integrales
Expresados en dólares**

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por actividades ordinarias	22	284.649	463.670
Utilidad bruta		284.649	463.670
Otros ingresos		51.722	70.280
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	23	(289.899)	(452.510)
Gastos de ventas	23	(39.563)	(148.843)
Utilidad (pérdida) en operación		6.908	(67.403)
Gastos Financieros	23	(24.798)	(29.977)
Pérdida antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(17.890)	(97.380)
Impuesto a la renta		-	(7.461)
Impuesto a la renta diferido	17	13.634	16.642
Pérdida del ejercicio		(4.256)	(88.199)
Otro resultado integral		3.710	8.543
Resultado integral total del año		(546)	(79.656)



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Expresados en dólares**

Diciembre 31,	2017	2016
Capital social		
Saldo inicial y final	10.000	10.000
Reserva legal		
Saldo inicial y final	5.000	5.000
Otros resultados integrales (ORI)		
Sando inicial	7.165	(1.378)
Ganancias (pérdidas) actuariales	3.710	8.543
Saldo final	10.875	7.165
Resultados acumulados		
Saldo inicial	26.360	115.285
Corrección de años anteriores	4.663	-
Reversión de impuestos diferidos	-	(726)
Resultado integral del año	(4.256)	(88.199)
Saldo final	26.766	26.360
Total patrimonio neto	52.641	48.525



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	264.087	540.110
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(116.218)	(454.347)
Efectivo pagado por intereses y comisiones	(24.798)	(29.977)
Otras entradas y salidas de efectivo	625	6.052
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	123.696	61.837
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Efectivo neto (pagado) recibido por inversiones corrientes	(2.958)	-
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	-	(212)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2.958)	(212)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo pagado a proveedores no corrientes	(93.279)	-
Efectivo neto recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras	7.651	(16.553)
Efectivo neto (pagado) por préstamos de accionistas o socios	(53.337)	(54.789)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(138.965)	(71.342)
Disminución neto de efectivo	(18.227)	(9.717)
Efectivo al inicio del año	20.014	29.731
Efectivo al final del año	1.787	20.014



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto
por las actividades de operación**

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Resultado integral total	(546)	(79.656)
Otro resultado integral	(3.710)	(8.543)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	25.877	48.722
Amortización intangibles	-	3.730
Provisión para jubilación patronal y desahucio	9.144	9.886
Provisión para impuesto a la renta	-	7.461
Reverso en beneficios a empleados no corrientes	(10.645)	(3.332)
Efecto de impuestos diferidos	(13.634)	(16.642)
Otras partidas de ajustes	(69.090)	92
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(2.651)	16.382
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(45)	-
Disminución en gastos pagados por anticipado	1.376	-
(Aumento) Disminución en activos por impuestos diferidos	10.147	(6.858)
Disminución en otros activos corrientes	-	4.721
Disminución en cuentas por cobrar fideicomisos largo plazo	863	-
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	383.513	81.883
Disminución en cuentas por pagar relacionados	(179.035)	-
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(237)	7.486
Disminución en pasivos por obligaciones con empleados	(19.078)	-
Disminución en pasivos no corrientes por beneficios definidos	(8.553)	(3.495)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	123.696	61.837



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros**

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. **98-2-1-1-004565** de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre de 1998 bajo la denominación de **RONALGROUP S.A.**

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista autorizó el cambio de su denominación a **METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA**. Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. **00-G-IJ-0001834** y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de junio del 2001.

Su objeto social principal es la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

Composición accionaria:

Las acciones de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	Nº de Acciones	% de Participación
Mesa Maldonado Cesar Javier	Colombia	5.000	50,00%
Salazar Posada Patricia	Colombia	5.000	50,00%
Total		10.000	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades”	(*) 1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	1 de enero de 2018
CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”	(*) 1 de enero de 2018
NIIF 16 “Arrendamientos”	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”	(*) 1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”	(*) Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están

Principales Políticas Contables

		disponibles durante tres años después de esa fecha
NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	(*)	1 de enero de 2018
NIC 40 “Propiedades de inversión”	(*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” y NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	(*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 “Contratos de seguros”	(*)	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”

Emitida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, el principal instrumento financiero son las cuentas por cobrar comerciales, las cuales son recuperables a un plazo no mayor de 30 días. Adicionalmente se presentan saldos por reembolsos a los proyectos inmobiliarios los cuales serán liquidados al momento de la liquidación del proyecto.

NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Cliente”

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, los ingresos de la Compañía se registran al momento de realizar el servicio; es decir, cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no existen obligaciones de desempeño posteriores a la venta del servicio.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía*

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5 Efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden por su valor razonable y en caso de requerirlo de forma anual se incluye una estimación para reducir su valor al de su probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

4.7 Gastos pagados por anticipados

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.8 Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

- Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.
- Medición posterior.- las propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación se presenta las partidas de propiedades, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación y software	33,33%
Equipos de seguridad y comunicación	10%
Maquinarias y equipos	10%
Vehículos	20%

4.9 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

4.10 Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios en favor proveedores comerciales relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas; así como también, incluye, otras cuentas por pagar relacionados y no relacionados.

4.11 Obligaciones con instituciones financieras

Se registran los sobregiros bancarios, los préstamos y/o intereses con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.12 Obligaciones beneficios a los empleados

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.13 Obligaciones por beneficios definidos

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de

cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.14 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe 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.

4.15 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a la renta.- se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- ✓ Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- ✓ Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.16 Baja de activos y pasivos financieros

- 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 del activo han terminado; o la Sucursal ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Sucursal ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.
- Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.17 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.
- Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.18 Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- Venta de servicios.- En este grupo contable se registran las ventas por servicios de asesoría de proyectos en el sector inmobiliario; surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los servicios al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los servicios ni retiene

Principales Políticas Contables

el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

4.19 Costos y gastos

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.20 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.21 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.22 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

4.23 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.24 Otra información a revelar

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 8), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

a) Deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

b) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

c) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Efectivo		
Cajas chicas		
Caja chica oficina	40	100
Total cajas chicas	40	100
Bancos nacionales:		
Banco Pichincha C.A.	-	2.943
Banco Pichincha C.A. (fondos)	5	13.894
Banco Pichincha C.A. (ahorros)	-	1.203
Banco de la Producción S.A.	1.742	1.874
Total banco nacionales	1.747	19.914
Total efectivo	1.787	20.014

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en los bancos locales, los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Cientes y otras cuentas por cobrar no relacionados		
Cientes (1)	53.011	68.190
Deudores varios (2)	46.042	53.526
Anticipos a proveedores (3)	199.096	173.705
Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	298.149	295.421

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro, principalmente por gestiones administrativas y asesoramiento en proyectos inmobiliarios.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a cuentas por cobrar por concepto de préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos, los mismos que no generan intereses y serán cancelados cuando el proyecto se liquide.

(3) Corresponde a anticipos entregados a proveedores locales para la adquisición de un bien o servicios, los mismos que serán liquidados en el período corriente.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir una estimación por deterioro de cuentas por cobrar en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de depreciación
	2017	2016	
Propiedad, planta y equipo			
Edificios	313.276	541.084	5%
Instalaciones	99.411	99.411	10%
Muebles y enseres	55.494	55.494	10%
Equipos de computación	2.444	2.444	33%
Vehículos	18.700	18.700	5%
Otras propiedades, planta y equipos	11.186	11.186	10%
	500.511	728.319	
(Menos) depreciación acumulada	(162.875)	(163.024)	
Total propiedad, planta y equipo	337.636	565.295	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fueron como sigue:

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Notas a los Estados financieros

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Costo:		
Saldos al 1 de enero	728.319	808.467
Adiciones	-	212
Reclasificaciones	(227.808)	-
Ventas y/o bajas	-	(80.360)
Saldo final	500.511	728.319
Depreciación acumulada:		
Saldos al 1 de enero	(163.024)	(194.571)
Gastos del año	(25.877)	(48.722)
Reclasificaciones	26.026	(91)
Ventas y/o bajas	-	80.360
Saldo final	(162.875)	(163.024)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Propiedades de inversión		
Edificios (1)	207.477	-
Bodegas y parqueos (2)	69.090	-
Total de propiedades de inversión	276.567	-

(1) Corresponde a la oficina 404 que la compañía se encuentra alquilando a una compañía relacionada.

(2) Corresponde a la adjudicación como dación en pago de 4 bodegas y 4 parqueos ubicados en el edificio Condominio Parqueo Puerto Santa Ana.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Costo:		
Saldos al 1 de enero	-	-
Reclasificaciones	207.477	-
Adiciones	69.090	-
Saldo final	276.567	-

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados			
Proveedores locales	(1)	65.163	20.186
M.I. Municipio de Guayaquil	(2)	83.228	67.613
Otras cuentas por pagar	(3)	385.126	62.204
Total proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados		533.517	150.003

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.
- (2) Corresponde a la porción corriente de la cuentas por pagar a la M.I. Municipalidad de Guayaquil por la adjudicación de las oficinas ubicadas en el edificio Sotavento, Puerto Santa Ana.
- (3) Corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Obligaciones con instituciones financieras			
Sobregiros bancarios	(1)	11.855	-
Tarjeta de Crédito Corporativa Banco de la Producción S.A.		3.668	7.872
Total obligaciones financieras		15.523	7.872

- (1) Corresponde a un sobregiro otorgado por el Banco Pichincha C.A. al cierre del ejercicio económico 2017.

13. OBLIGACIONES BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Obligaciones beneficios a los empleados		
Obligaciones con el IESS (1)	972	4.750
Remuneraciones adicionales a empleados (1)	16.500	31.800
Total obligaciones beneficios a los empleados	17.472	36.550

(1) Corresponden a las aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y a las remuneraciones adicionales del personal que labora en la compañía.

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Obligaciones por beneficios definidos		
Jubilación patronal	8.034	17.164
Desahucio	3.919	8.553
Total obligaciones por beneficios definidos	11.953	25.717

14.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial	17.164	21.803
Costo laboral del año	4.283	5.997
Costo financiero	1.280	1.376
Ganancia (pérdida) actuarial	(4.048)	(8.680)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.645)	(3.332)
Saldo final	8.034	17.164

14.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial	8.553	9.396
Costo laboral del año	2.952	1.929
Costo financiero	629	584
Ganancia (pérdida) actuarial	338	138
Beneficios pagados	(8.553)	(3.494)
Saldo final	3.919	8.553

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Otras cuentas por pagar no relacionados		
M.I. Municipalidad de Guayaquil (1)	181.094	249.904
Grupo Sanchez	-	25.000
Umatac S.A. (2)	118.153	-
Total otras cuentas por pagar no relacionados	299.247	274.904

- (1) Corresponde a la porción a largo plazo del crédito otorgado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil para la adquisición de las oficinas ubicadas en el Edificio Sotavento, Puerto Santa Ana a una tasa de interés del 8,37% cuyo vencimiento es el 19 de octubre del 2021.
- (2) Corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de diciembre 2016
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados				
Corriente				
Fideicomiso Hotel Cuenca	Cliente	Comercial	-	59
Fideicomiso Ocean Tower III	Cliente	Comercial	-	10
Fideicomiso City Parqueo	Cliente	Comercial	-	6
Consorcio Puerto Santa Ana	Cliente	Comercial	-	3
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionados corriente			-	78
No corriente				
Fideicomiso Ocean Towers Suites	Cliente	Comercial	-	698
Fideicomiso Mega Plaza Hotel	Cliente	Comercial	-	165
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionados no corriente			-	863
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados				
Corriente				
Inmobilmesa S.A.	Proveedor	Comercial	36.931	8.565
Bledercorp S.A.	Proveedor	Comercial	20.796	5.196
House & Blinds S.A.	Proveedor	Comercial	24.500	9.400
Umatac S.A.	Otros	Préstamo	-	198.801
Fondo de caja chica por reembolsar	Proveedor	Comercial	15	1.079
Fondo Rotativo Hotel Cuenca	Proveedor	Comercial	-	38.236
Total proveedores y otras cuentas por pagar relacionados corriente			82.242	261.277
No Corriente				
Cesar Mesa Maldonado	Accionista	Préstamo	38.869	92.206
Biapace S.A.	Otros	Préstamo	530	-
Umatac S.A.	Otros	Préstamo	-	118.152
Total proveedores y otras cuentas por pagar relacionados no corriente			39.399	210.358

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre 2017
Ventas	
Bledercorp S.A.	4.000
House & Blinds S.A. Hoblinsacorp	4.000
Inmobilmesa S.A.	40.490
	48.490
 Préstamos recibidos	
Bledercorp S.A.	10.775
House & Blinds S.A. Hoblinsacorp	19.500
Inmobilmesa S.A.	20.086
Mesa Maldonado Cesar Javier	45.736
	96.097

17. IMPUESTOS

17.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado	45	-
Total activos por impuestos corrientes	45	-
 Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado por pagar	19.907	19.047
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	-	94
Retenciones en la fuente de IR por pagar	21	1.025
Total pasivos por impuestos corrientes (1)	19.928	20.166

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por IVA en ventas y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre de los periodos 2017 y 2016.

17.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Pérdida antes de impuesto a la renta	(17.890)	(97.380)
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	6.933	21.736
Pérdida sujeta a amortización	(10.957)	(75.644)
Impuesto a la renta causado 22%	-	-
Anticipo del impuesto a la renta del año	5.810	7.461
Rebaja del saldo del anticipo-Decreto Ejecutivo No. 210	(5.810)	-
Anticipo del impuesto a la renta posterior a la rebaja	-	7.461
Impuesto a la renta del período	-	7.461
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron el ejercicio corriente	(8.442)	(14.319)
Crédito tributario años anteriores	(69.416)	(62.559)
Castigo de retenciones en la fuente de I.R.	18.589	-
Crédito tributario a favor de la compañía	(59.269)	(69.416)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial	(69.416)	(62.558)
Provisión del año	-	7.461
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(8.442)	(14.319)
Castigo de retenciones en la fuente de I.R.	18.589	-
Impuesto a la renta al final del período	(59.269)	(69.416)

17.3 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas tributarias sujetas a amortización en períodos siguientes	93.525	80.924
Crédito tributario de impuesto a la renta	59.269	69.416
Total activos por impuestos diferidos	152.794	150.340

17.4 Tarifa del impuesto a la renta

17.4.1 Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

17.4.2 Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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 (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades.

17.4.3 Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta del 2017 el valor de US\$5,810; sin embargo, la Compañía se acogió a la rebaja del 100% de acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 210 sobre el saldo del anticipo de impuesto a la renta para el año 2017, no generándose valor de anticipo de impuesto a la renta. Por otro lado, la compañía no determinó impuesto a la renta causado, en consecuencia para el año 2017 no se causó un impuesto a la renta en el período.

17.5 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera / Tributaria

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

17.6 Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 10.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.

19. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la reserva legal de la compañía es de US\$ 5.000.

20. OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)

20.1 Pérdidas (Ganancias) Actuariales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al efecto neto por nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos, por un importe de US\$ 10,875 y US\$ 7,165 respectivamente.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias		
Servicios de comercialización	1.332	64.839
Servicios de gerencia de proyectos	199.622	258.210
Servicios de gerencia tecnica en operaciones	144	3.928
Servicios de gestión administrativa y proyecto	104	34.529
Asesorias en general	83.447	102.164
Total ingresos de actividades ordinarias	284.649	463.670

23. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Gastos operacionales y financieros		
Gastos de administración (1)	289.899	452.510
Gastos de ventas (2)	39.563	148.843
Gastos financieros (3)	24.798	29.977
Total gastos operacionales y financieros	354.260	631.330

- (1) Corresponden principalmente a sueldos, remuneraciones adicionales, mantenimientos, impuestos y contribuciones, servicios básicos, servicios profesionales, depreciaciones, entre otros.
- (2) Corresponden principalmente a sueldos, remuneraciones adicionales del personal de ventas, comisiones en ventas, transporte, entre otros.
- (3) Corresponden principalmente a los intereses de la subasta pública por la adquisición de las oficinas de Puerto Santa Ana, intereses por tarjetas de crédito, y comisiones bancarias.

24. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

25. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

A la fecha de la emisión de este informe (27 de abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.