

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL PERIODO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN

Opinión con Salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos mencionados en el párrafos 3 al 5 de "Bases para una opinión con salvedades", los estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos de la situación financiera de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs.

Bases para una Opinión con Salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha registrado como parte de sus estados financieros las cuentas por cobrar de US\$1.244.725 correspondiente principalmente a reembolsos pendientes por proyectos de construcción; sin embargo, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en su confirmación de saldos no indica ninguna obligación pendiente de pago con la Compañía; por tal razón el activo se encuentra sobrestimado en el valor antes mencionado y los resultados acumulados y utilidad del ejercicio subestimados.
4. Al 31 de diciembre de 2017 en el estado de situación financiera se presenta un saldo de US\$151.823 correspondiente a la provisión de cuentas incobrables; sin embargo, la Compañía mantiene cuentas por cobrar de US\$8.090.841; considerando esta situación la Administración de la Compañía no analizó el deterioro de la cartera, con el objetivo de calcular una provisión de cuentas incobrables que permita cubrir posibles pérdidas por la cartera irrecuperable.
5. De acuerdo a la confirmación de saldos por pagar a la Compañía relacionada Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA (accionista del 100% de su valor patrimonial) con corte al 31 de diciembre de 2017 existe una diferencia por

US\$2.669.082 cuyo efecto es una subestimación del pasivo y una sobrestimación de la utilidad del ejercicio.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se encuentra descrita en la sección Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros. Nosotros somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores Profesionales (Código 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.

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

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF-s de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con esta capacidad y utilizando el supuesto contable de negocio en marcha para el registro contable de sus operaciones; excepto si, la administración tiene intenciones claras de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene alternativa realista para mantener el supuesto antes indicado.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una certeza razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una certeza 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 siempre detectará errores materiales cuando ellos existan. Los errores pueden originarse de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.



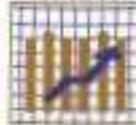
B. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración equivocada material resultante del fraude es mayor que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre el adecuado uso de la administración de la base de la contabilidad en continuidad y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan originar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos indicar en nuestro informe a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la administración con respecto a otros problemas, el alcance y tiempo planeado de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo algunas deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Además, proporcionamos a la administración una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás





cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objetivo de comunicación con la administración, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son en consecuencia las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban revelar públicamente la cuestión, o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

Párrafo de énfasis

9. Los estados financieros del año 2016 corresponde a los balances auditados en ese periodo; y, que fueron reportados al Servicio de Rentas Internas según declaración del formulario 101 el 26 de abril del 2017; sin embargo, la Compañía realizó una declaración sustitutiva el 27 de julio de 2017.

SBU Auditores

SBV Auditores Asociados Cia. Ltda.
RNAE-490

6 de Abril de 2018

Quito - Ecuador


Pablo Andrés Díaz Rosero
GERENTE GENERAL

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	925.357	6.072.822
Cuentas por cobrar comerciales	8	7.939.016	12.042.255
Cuentas por cobrar relacionadas	19	1.283.554	2.524.192
Otras cuentas por cobrar	11	1.303.115	2.706.529
Impuestos corrientes	9	139.717	233.009
Inventarios	10	4.458.513	4.092.358
Total Activos corrientes		16.049.272	27.671.174
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario, equipos y vehículos	12	159.975	198.251
Total Activos No Corrientes		159.975	198.251
TOTAL ACTIVOS		16.209.247	27.869.425
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales	13	1.595.003	5.993.870
Cuentas por pagar relacionadas	19	5.999.889	9.886.780
Otras cuentas por pagar	14	5.956.899	8.400.464
Impuestos corrientes por pagar	15	408.855	1.400.310
Pasivo laboral	16	78.565	93.985
Total Pasivos Corrientes		14.039.011	26.787.209
PASIVOS NO CORRIENTES			
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	17	54.939	59.710
Total pasivos no corrientes		54.939	59.710
TOTAL PASIVOS		14.093.950	25.846.919
PATRIMONIO			
Capital social	20	4.134.479	4.134.479
Reservas	20	1.324.029	1.077.996
Resultados acumulados	20	(3.415.904)	(3.431.289)
Resultado del Ejercicio	20	72.753	241.320
TOTAL PATRIMONIO		2.115.297	2.022.506
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.209.247	27.869.425


 Ing. Roberto Betancourt Gallos
 f) Gerente General


 Dra. Katherine Guano
 f) Contadora

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Ingresos	21	12.191.256	17.176.138
Costo de Ventas	21	10.237.424	14.487.547
Utilidad bruta en ventas		<u>1.953.832</u>	<u>2.688.591</u>
Gastos de Administración y Ventas	22	(1.158.780)	(1.131.529)
Gastos Financieros		(591.719)	(1.140.420)
Utilidad Operacional		<u>203.333</u>	<u>416.642</u>
Otros ingresos (gastos)			
Otros Ingresos	21	113.062	259.285
Intereses Ganados		5.177	8.962
Otros Gastos		(41.815)	(134.574)
Total Otros Ingresos / Gastos (NETO)		<u>76.423</u>	<u>133.673</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>279.756</u>	<u>550.315</u>
Impuesto a la Renta	18	(198.919)	(308.995)
Utilidad neta del ejercicio		<u>80.837</u>	<u>241.320</u>
Otros resultados integrales			
Pérdidas (Ganancias) actuariales	17	15.325	10.614
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>96.162</u>	<u>251.934</u>



Ing. Roberto Betancourt Saitos
f) Gerente General



Dra. Katherine Guano
f) Contadora

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN
ESTADO DE EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO

Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados							Total Patrimonio
	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopción NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Resultado Ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>4.134.479</u>	<u>525.509</u>	<u>565.659</u>	<u>(108.239)</u>	<u>(15.313)</u>	<u>(3.318.351)</u>	<u>493.821</u>	<u>2.277.575</u>
Apropiación de Reserva Legal	-	49.382	-	-	-	-	(49.382)	(62.565)
Pago Impuesto Renta 2014	-	-	(62.565)	-	-	-	-	(367.960)
Dividendos por Pagar	-	-	-	-	-	-	-	(76.479)
Reclasificación utilidades 2015	-	-	-	-	-	-	-	10.614
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	10.614	-	-	10.614
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	241.320	241.320
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>4.134.479</u>	<u>574.891</u>	<u>503.105</u>	<u>(108.239)</u>	<u>(4.699)</u>	<u>(3.318.351)</u>	<u>241.320</u>	<u>2.022.506</u>
Apropiación de Reserva Legal 2016	-	24.132	-	-	-	-	(24.132)	-
Apropiación de Reserva Legal 2017	-	8.083	-	-	-	-	(8.083)	-
Pago Impuesto Renta 2014	-	-	(3.370)	-	-	-	-	(3.370)
Reclasificación utilidades 2016	-	-	217.188	-	-	-	-	(217.188)
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	15.325	-	-	15.325
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	80.837	80.837
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>4.134.479</u>	<u>607.106</u>	<u>716.923</u>	<u>(108.239)</u>	<u>10.626</u>	<u>(3.318.351)</u>	<u>72.754</u>	<u>2.115.297</u>


Ing. Roberto Betancourt Salto
Gerente General


Dra. Katherine Guano
Contadora

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo recibido de clientes	18.572.402	26.712.444
Efectivo pagado a proveedores y otros	(23.108.113)	(20.406.664)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(4.535.711)</u>	<u>6.305.780</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones y Venta de Propiedad y equipos, neto	(20.035)	(90.676)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(20.035)</u>	<u>(90.676)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Gastos Financieros	(591.719)	(1.140.420)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(591.719)</u>	<u>(1.140.420)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(5.147.465)	5.074.685
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	6.072.822	998.137
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$ <u>925.357</u>	<u>6.072.822</u>



Ing. Roberto Betancourt Saltos
f) Gerente General



Dra. Katherine Guano
f) Contadora

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1999, bajo el registro No. 30748, con fecha 30 de julio de 1999, el objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, República del Ecuador y tiene único accionista al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

Economía Ecuatoriana

Durante el año 2016 la economía sufrió la afectación de uno de los principales ingresos económicos en el país a través del desplome del precio del petróleo a nivel nacional lo cual afectó una desaceleración del crecimiento económico ecuatoriano.

Los productos de exportación se han diversificado, pero aún no se puede hablar de un alto crecimiento en la exportación, las industrias crecieron y mejoraron en calidad de producción para ser más competitivos pero no han aumentado en cuanto a la industrialización.

Las importaciones se redujeron en ciertos productos debido a las salvaguardas emitidas por el gobierno central lo que permitió que ciertos productos mejoren su calidad y cantidad de producción.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos una disminución de sus operaciones, una lenta rotación de los inventarios y la cobranza de los clientes, además de una disminución en la rentabilidad. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías, por lo que la Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

(a) Declaración de Cumplimiento:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

(b) Bases de medición:

Los estados financieros de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION, han sido preparados sobre la base de costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

por la Compañía; excepto por, el pasivo de jubilación patronal y desahucio que son registrados en función del experto externo independiente.

(c) Moneda funcional y de Presentación:

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están con la moneda antes mencionada.

3. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTADOS FINANCIEROS

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIFs.

A pesar de que estas estimaciones se ha realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presenta en el estado de situación financiera incluyen el efectivo en caja, bancos e inversiones de corto plazo que se presentan a su valor nominal y no tiene restricciones sobre su disponibilidad.

(b) Instrumentos financieros.-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de las NIIFs se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura.

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en caja y bancos, inversiones, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros según las categorías definidas en las NIIFs como: préstamos y cuentas por cobrar.

Los aspectos más relevantes de esta categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo en caja y bancos, inversiones, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran costo de adquisición y el valor contable se ajusta cuanto existe un deterioro permanente, el cual es registrado en el periodo en el cual se origina el evento.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y; (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) No se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera en la que se reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía haya retenido.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

La Compañía analiza el deterioro de sus cuentas por cobrar a nivel de cliente considerando el riesgo de incapacidad financiera del cliente.

(ii) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por las NIIFs se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados,

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en las NIIFs como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2017 los pasivos financieros incluyen: cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también por el proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada periodo de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(c) Inventarios.-

Inventario de mobiliario

Los inventarios de mobiliario están valorados al costo promedio, los cuales no excede al valor neto de realización. Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos relacionados a la nacionalización, los cuales no exceden a su valor neto de realización.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

La estimación de la provisión para inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la gerencia que considera la experiencia histórica y ha determinado una provisión del 100% de los ítems que tienen una antigüedad mayor a 365 días. La provisión para obsolescencia se carga a los resultados del año.

Inventario de materiales

Los inventarios de materiales se valoran a su costo o a su costo de reposición, el que resulte menor. El costo se determina por el método del costo promedio ponderado para las entradas y salidas de los inventarios. El costo de reposición es el costo estimado para reponer el ítem en el giro normal del negocio. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere su costo de reposición, la Compañía registra una provisión de deterioro por la diferencia de valor.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con inventarios se cargan a los resultados en el periodo en que se conocen.

La empresa realiza las adquisiciones para la construcción bajo pedido para cada obra según las necesidades para su ejecución, por tal razón no se tiene un stock de materiales para la construcción.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las construcciones en procesos constituyen material de construcción ubicado en el sitio de la obra que serán aplicados a medida que ejecuta la obra en el corto y mediano plazo.

(e) Mobiliario, equipos y vehículos-

Los elementos de los mobiliarios, equipos y vehículos se encuentran valorados al costo neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	VIDA ÚTIL
Maquinaria y equipo de producción	10
Equipos de computación	3
Muebles y equipos de oficina	10
Instalaciones y adecuaciones	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedades y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

(f) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de propiedad, equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

(g) Provisiones y Contingencias-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

(h) Impuestos-

Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se espera recuperar de o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que se recuperarán en el tiempo.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (e. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(i) Beneficios a empleados-

Participación de trabajadores

La participación de trabajadores se carga a resultados y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Otros beneficios laborales

Los otros beneficios laborales comprenden décimo tercera y cuarta remuneración, y vacaciones los mismos que son acumulados mensualmente hasta la fecha obligatoria de pago, goce (para el caso de vacaciones) o liquidación originada por la terminación de la relación laboral.

Jubilación Patronal y Desahucio

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además, dicho Código establece que cuando un empleado termina la relación laboral, el empleador deberá pagar una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada, cuya provisión es contabilizada en los resultados del año únicamente para aquellos empleados cuya antigüedad es superior a un año y los pagos son deducidos de la provisión.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios,

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registra en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales.

Cálculo actuarial

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de participes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

(j) Reconocimiento de Ingresos -

Los ingresos de la venta de bienes o servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía.

Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes se registran cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la venta de bienes se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir, neta de devoluciones y descuentos, rebajas comerciales y descuentos por volumen.

Contratos de Construcción

El ingreso proveniente de contratos de construcción resulta del desarrollo de un activo o grupo de activos que se encuentran interrelacionados en término de diseño, tecnología, función, propósito o uso.

El importe de los ingresos de actividades ordinarias del contrato incluye el importe inicial acordado en el contrato más cualquier variación en el trabajo,

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

pagos por reclamaciones e incentivos en tanto sea probable que resulten en ingresos y puedan ser medidos con fiabilidad.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos en resultados con referencia al estado de realización del contrato.

El grado de terminación se evalúa sobre la base de inspecciones del jefe de cada proyecto sobre el planillaje técnico de los trabajos ejecutados al cierre del periodo sobre el que se informa.

De no ser así, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato.

Los gastos del contrato se reconocen cuando se incurren a menos que creen un activo relacionado con la actividad futura del contrato. Las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente en resultados.

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios procedentes de la instalación, mantenimiento y reparación de los activos, así como diseño de instalaciones completas, reparación, armado, y distribución se reconocen a medida de que se presta el servicio.

(k) Costos y Gastos -

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los periodos con los cuales se relacionan.

(l) Compensación de saldos y transiciones-

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

(m) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes-

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período 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 período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

(n) Provisiones y contingencias -

La Entidad reconoce obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período. La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

(o) Arrendamientos -

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como mobiliarios, equipos y vehículos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de mobiliarios, equipos y vehículos.

(p) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES AÚN NO ADOPTADAS

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 01 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF - Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF)
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmienda a la NIC 7).
- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Enmienda a la NIC 12).

Los aspectos más relevantes de la NIIF 9 y NIIF15 se detallan a continuación:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 establece los siguientes tres aspectos los tres aspectos para la contabilización y medición de instrumentos financieros, estos son:

- Clasificación y Medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida y no restablecerá la información comparativa. Durante el año 2017, la Compañía realizó una evaluación del impacto de los tres aspectos fundamentales de NIIF 9. La evaluación fue efectuada considerando la información disponible a la fecha y puede estar sujeta a cambios derivados de información disponible para el año 2018, fecha en la cual esta norma entrará en vigencia.

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio, excepto por la aplicación de los requerimientos de valoración de deterioro detallados en NIIF 9. La Compañía no espera un incremento en la provisión de deterioro. En adición, la Compañía implementará a partir del período de vigencia de esta norma, los cambios en la clasificación de sus instrumentos financieros.

(a) Clasificación y medición

La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 9 para la clasificación y medición de sus instrumentos financieros.

Los préstamos y las cuentas por cobrar / deudores comerciales se mantienen para recibir los flujos de efectivo contractuales y se espera que generen flujos de efectivo para la Compañía. La Compañía analizó las características de los flujos de efectivo contractuales de estos instrumentos financieros y concluyó que cumplen con los criterios para la medición a través de costo amortizado bajo NIIF 9. Por lo tanto, no se requiere efectuar una reclasificación para estos instrumentos.

(b) Deterioro

La NIIF 9 requiere que la Compañía registre las pérdidas crediticias esperadas sobre todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectiva del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada). La Compañía aplicará el enfoque simplificado y el registro de las pérdidas esperadas considerando la duración del crédito para los saldos de cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. La Compañía ha determinado que, debido a la implementación de esta nueva norma la provisión para cuentas incobrables no se incrementará.

NIIF 15 Ingresos procedentes de acuerdos con clientes

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la consideración a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios.

NIIF 15 reemplazará todos los requerimientos actuales de reconocimiento de ingresos. Si bien se requiere su establece dos modelos de adopción (retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada) para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, su adopción anticipada es permitida. La Compañía planea adoptar esta norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo completo / modificado.

La Compañía opera en la industria de servicios petroleros. Las ventas a sus clientes son efectuadas a través de canal directo mediante órdenes de servicio separadas, conforme los requerimientos del cliente.

Durante el año 2017, la Compañía realizó la evaluación de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

(a) Prestación de servicios

La Compañía concluyó que los servicios prestados a sus clientes se satisfacen a lo largo del tiempo dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios provistos por estos servicios, por tanto de acuerdo a NIIF 15, la Compañía reconocerá los ingresos por prestación de servicios a lo largo del tiempo de la transacción en lugar de en un punto del tiempo.

La Compañía ha determinado que el valor de la transacción a ser asignado a los ingresos por la prestación de servicios en comparación con la actual política contable no sufre modificación.

(b) Anticipos recibidos de clientes y componente de financiamiento significativo

De acuerdo a NIIF 15, la Compañía debe determinar si existe un componente de financiamiento significativo en sus contratos, cuando al inicio del contrato determina que el período entre la transferencia del bien o servicio prometido a un cliente y la fecha de pago será de un año o más.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Por lo tanto, los anticipos recibidos de clientes a corto plazo no están sujetos a la identificación del componente de financiamiento significativo.

(c) Consideraciones para agente y principal

NIIF 15 requiere la evaluación de si la Compañía controla un bien o servicio especificado antes de que se transfiera al cliente. La Compañía ha determinado que controla los bienes antes de que sean transferidos a los clientes, y por lo tanto, es principal y no es agente

La Compañía ha determinado que el valor de la transacción a ser asignado a los ingresos en calidad de principal en comparación con la actual política contable no sufre modificación.

(d) Requisitos de presentación y revelación

Los requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados que en las NIIF actuales. Muchos de los requisitos de revelación en NIIF 15 son nuevos; sin embargo la Compañía ha evaluado que el impacto de algunos de ellos no será significativos.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros se conforman según el siguiente detalle:

	al 31 de diciembre de	
US\$	2017	2016
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	925.357	6.072.822
Cuentas por cobrar comerciales	8.090.841	12.194.079
Cuentas por cobrar relacionadas	1.283.554	2.524.192
Otras cuentas por cobrar	1.303.115	2.706.529
US\$	11.602.867	23.497.622
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales	1.595.003	5.993.670
Cuentas por pagar relacionadas	5.999.889	9.886.780
Otras cuentas por pagar	5.956.699	8.406.464
US\$	13.551.591	24.286.914

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se conforman según el siguiente detalle:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	US\$	al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Caja		10.765	42.115
Bancos	(a)	887.533	5.571.148
Inversiones	(b)	27.059	459.559
	US\$	925.357	6.072.822

(a) Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantiene cuentas bancarias en los Bancos Pichincha, del Pacífico, Produbanco y Rumiñahui.

Nombre del Banco	US\$	2017	2016
Banco Pacífico S.A.	(*)	798.838	5.465.969
Banco Pichincha C.A.		60.409	82.008
Banco General Rumiñahui S.A.		27.796	22.673
Banco Produbanco		490	498
	US\$	887.533	5.571.148

(*) La empresa realizó gestión de cobro al Ministerio de Educación por el proyecto que se suscribió el 10 de Noviembre de 2014, cuyo objeto es la adquisición de aulas móviles y baterías sanitarias móviles para la coordinación zonal de educación zona 5, por tal razón la cuenta banco del pacífico presenta ese saldo en el año 2016.

(b) Las inversiones corresponden a inversiones overnight contratadas con el banco del Pichincha con una tasa del 0.75% con fecha de emisión del 29-12-2017 y fecha de vencimiento el 02-01-2018.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar comerciales, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Clientes nacionales:			
Proyectos de construcción y mobiliario	(a)	7.828.409	11.930.573
Proyectos inmobiliarios		262.432	263.507
		8.090.841	12.194.079
Provisión cuentas incobrables	(b)	(151.825)	(151.825)
	US\$	7.939.016	12.042.255

(a) Al 31 de diciembre de 2017, los saldos pertenecientes a proyectos de construcción y mobiliario corresponde a valores pendientes de cobros al Servicio de Contratación de Obras (SECOB), BAN ECUADOR, Ministerio de Educación, Empresa Eléctrica Quito S.A., entre otros, de igual manera

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

corresponden a las provisiones por cada uno de los contratos que están en proceso.

- (b) La Compañía al 31 de diciembre de 2017 no mantuvo un detalle de sus cuentas por cobrar que permita identificar su antigüedad, además que no realizó un análisis de deterioro por posibles cuentas de dudosa recuperación.

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos corrientes por recuperar, se conforman de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
	US\$	
Crédito Tributario IR (1)	12.965	106.257
Impuestos por recuperar (IVA) (2)	126.285	126.285
Otras al Servicio de Rentas Internas	467	467
	US\$ 139.717	233.009

- (1) Constituye el crédito tributario a que tiene lugar la Compañía, una vez que se liquidó el impuesto a la renta.
- (2) El saldo de impuesto por recuperar IVA corresponde al depósito del 30 de marzo del 2015 al Servicio de Rentas Internas por concepto de afianzamiento del 10% de valor de las glosas impugnadas por Inmosolución S.A.

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios se conforman según el siguiente detalle:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
	US\$	
Productos Terminados Casas	(a) 1.548.345	2.295.174
Construcciones en proceso	(b) 2.721.229	1.644.560
Materiales	188.939	152.634
	US\$ 4.458.513	4.092.368

- (a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo corresponde a los diferentes proyectos liquidados que la compañía mantiene a la fecha.

- (b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, saldos que corresponden a los proyectos que se encuentran en ejecución a la fecha, así como se incluye los costos que se cargan dentro de cada uno de los proyectos.

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por cobrar, se conforman de la siguiente manera:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	al 31 de diciembre de	
US\$	2017	2016
Anticipo Proveedores	(a) 510.203	1.462.349
Mocoli	430.578	865.424
Otras Cuentas por Cobrar	(b) 232.051	249.880
Quitumbe	63.316	62.698
Drom Viviendas	29.946	29.946
Torres Amagasi	13.455	13.455
Empleados	13.220	13.285
Garantía Arriendo	10.346	9.493
	US\$ 1.303.115	2.706.529

(a) Corresponde a los anticipos que se le proporciona a cada uno de los proveedores para con esto poder iniciar con la ejecución del proyecto.

(b) Corresponde a valores que se vienen arrastrando desde años anteriores debido que no se ha llegado a un común acuerdo con los proveedores, ya que deben ser cruzados las facturas por cobrar con las facturas por pagar que se tiene pendientes, pero por no haber finalizado los proyectos no se realiza tal cruce.

12. MOBILIARIO, EQUIPOS Y VEHICULOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición de propiedad, planta y equipos es como se muestra a continuación:

	al 31 de diciembre de	
US\$	2017	2016
Vehículos	140.234	114.929
Equipo De Computación	89.118	94.039
Muebles de Oficina	44.015	44.878
Equipos De Construcción	38.518	39.107
Equipo de Oficina	26.461	24.884
Otros Activos (Amortización)	6.778	18.526
Software Contable / RRHH	8.500	8.500
	US\$ 353.624	344.864
(-) Depreciación Acumulada	(193.649)	(146.613)
	159.975	198.251

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	US\$	Vehiculos	Muebles de Oficina	Equipo de Oficina	Equipo De Computación	Equipos De Construcción	Instalaciones	Software Contable / RRHH	Otros Activos (Amortización)	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero 2017		114.929	44.878	24.884	94.039	39.107	-	8.500	18.526	344.864
Adiciones		25.305	161	2.483	4.320	-	-	-	-	32.269
Bajas		-	(1.024)	(906)	(9.242)	(589)	-	-	(11.748)	(23.509)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	US\$	140.234	44.015	26.461	89.118	38.518	-	8.500	6.778	353.624
Depreciación Acumulada	US\$									
Saldo inicial al 01 de enero 2017		(49.323)	(23.965)	(6.057)	(46.406)	(20.223)	(167)	(472)	-	(146.613)
Depreciación del año		(22.759)	(3.650)	(3.117)	(22.454)	(3.497)	-	(2.832)	-	(58.309)
Bajas		-	1.023	906	8.766	589	-	-	-	11.284
Ajuste		-	-	(11)	-	-	-	-	-	(11)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	US\$	(72.082)	(26.592)	(8.279)	(60.094)	(23.131)	(167)	(3.304)	-	(193.649)
Propiedad y equipo, neto	US\$	68.152	17.423	18.182	29.024	15.387	(167)	5.196	6.778	159.975

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	US\$	Vehículos	Muebles de Oficina	Equipo de Oficina	Equipo De Computación	Equipos De Construcción	Instalaciones	Software Contable / RRRH	Otros Activos (Amortización)	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero 2016		154.323	36.918	13.388	73.690	43.588	-	-	-	321.907
Adiciones		34.578	11.565	13.106	36.143	706	-	8.500	23.205	136.302
Bajas		(73.972)	(3.605)	(1.610)	(15.794)	(5.186)	-	-	(4.679)	(104.846)
Saldo final al 31 de diciembre 2016	US\$	114.929	44.878	24.884	94.039	39.107	-	8.500	18.526	344.864
Depreciación Acumulada	US\$									
Saldo inicial al 01 de enero 2016		(75.729)	(24.149)	(5.893)	(42.384)	(21.495)	(167)	-	-	(169.787)
Depreciación del año		(15.118)	(3.421)	(1.803)	(19.816)	(3.915)	-	(472)	-	(44.546)
Bajas		41.524	3.605	1.610	15.794	5.186	-	-	-	67.719
Saldo final al 31 de diciembre 2016	US\$	(49.323)	(23.965)	(6.057)	(46.406)	(20.223)	(167)	(472)	-	(146.613)
Propiedad y equipo, neto	US\$	65.606	20.913	18.827	47.633	18.884	(167)	8.028	18.526	198.251

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar proveedores se presentan como sigue:

		al 31 de diciembre de	
	US\$	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores	(a)	539.140	5.658.892
Provisión Cuentas por Pagar	(b)	1.055.863	324.927
Proyecto Amaruñan		-	9.456
Cuentas por pagar proveedores Cuenca		-	394
	US\$	<u>1.595.003</u>	<u>5.993.670</u>

(a) Corresponde al saldo de proveedores del giro normal del negocio pendientes por pagar al 31 de diciembre de 2017 los mismos que no tienen una antigüedad mayor de 360 días.

(b) Corresponde a valores que se encuentra por liquidar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y que corresponde a los proyectos que mantiene la Compañía.

Los saldos de las cuentas por pagar a proveedores tienen plazo entre 30 y 90 días y no devenga interés

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar se presentan como sigue:

		al 31 de diciembre de	
	US\$	2017	2016
Anticipo Proyectos	(a)	5.625.594	6.239.196
Anticipo Clientes	(b)	-	1.835.334
Provisión para Contingentes y otros	(c)	331.105	331.934
	US\$	<u>5.956.699</u>	<u>8.406.464</u>

(a) Corresponde a la acumulación de valores receiptados por anticipado al empezar a construir un nuevo proyecto los mismos que se van amortizando al momento que se realice la entrega parcial o totalmente cada proyecto.

(b) Corresponde al registro de anticipos entregados por los clientes el cual se firma un contrato por escrito entre la Compañía y el Cliente para que pueda ir pagando en cuotas el valor del bien inmueble y sean propietarios provisionales del mismo hasta el momento que cancelen todo el valor del bien y se firme un documento público y garantice el cambio de dominio del bien.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- (c) El monto corresponde principalmente a la provisión de contingentes por la glosa de impuesto a la renta por el año 2011 por un valor de US\$276.000, la entrega de fondos de garantía por US\$38.298 y otros por pagar US\$ 16.807

15. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos corrientes por pagar se presentan como sigue:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
US\$		
Iva en Ventas	-	735.567
Retenciones por pagar	408.855	670.743
Impuesto a la Renta (a)	-	-
US\$	<u>408.855</u>	<u>1.406.310</u>

- (a) El valor de Impuesto a la renta causado del ejercicio 2017 de USD 198.919 ha sido compensado con las retenciones del período y el anticipo de Impuesto a la Renta y en el año 2016, la Compañía registró el valor del impuesto causado en el gasto.

16. PASIVO LABORAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos laborales se presentan como sigue:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
US\$		
Aportes y retenciones por pagar IESS	31.530	57.313
Provisión beneficios sociales	47.035	36.672
US\$	<u>78.565</u>	<u>93.985</u>

17. JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

(Continúa)

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2015 US\$	26.360	15.197	41.557
Incremento en la provisión por:			
Costo Laboral	12.364	18.691	31.055
Costo Financiero	958	540	1.498
Pérdida(ganancia) actuarial	(8.868)	(1.746)	(10.614)
Disminución por salidas	-	(3.786)	(3.786)
Saldo al 31 de Diciembre de 2016 US\$	30.814	28.896	59.710
Incremento/Disminución por:			
Costo Laboral	6.600	8.449	15.049
Costo financiero	1.245	1.573	2.818
Pérdida ganancia actuarial	(15.082)	(243)	(15.325)
Disminución por salidas	-	(7.313)	(7.313)
Saldo al 31 de Diciembre de 2017 US\$	23.577	31.362	54.939

El costo laboral es contabilizado en el costo de producción y en los gastos de administración y ventas neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Valor presente de la reserva matemática actuarial		
Trabajadores activos entre 10 y 25 años de servicio	10.026	14.659
Trabajadores activos con menos de 10 de servicio	13.551	16.155
US\$	23.577	30.814

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las tasas utilizadas para la determinación de las reservas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son como sigue:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Tasa de descuento	8.26%	5.34%
Tasa de rendimiento financieros	n/a	7.31%
Tasa de incremento salarial	2.50%	4.25%
Tasa de incremento de pensiones	-	-
Tabla de rotación (promedio)	35.56%	35.80%

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

18. IMPUESTO A LA RENTA

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consiste de:

	al 31 de diciembre	
	2017	2016
US\$ Impuesto a la renta corriente	198.919	308.995
Impuesto a la renta diferido	-	-
US\$	198.919	308.995

Conciliación Contable Tributaria del Impuesto a la Renta Corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre del			
	2017		2016	
	%	US\$	%	US\$
Utilidad antes de impuesto a la renta		279.756		550.315
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta	22,00%	61.546	22,00%	121.069
Más (menos):				
Gastos no deducibles	74,78%	209.201	55,51%	305.485
Deducciones especiales	-25,88%	(71.828)	0,64%	3.510
	71,10%	198.919	78,15%	308.995

**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía desde el año 2013, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2016, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con 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.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

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 existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

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

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Enajenación de acciones y participaciones

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Reformas tributarias

Durante el año 2017 se publicó la siguiente norma:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el R.O. No. 150 el 29 de diciembre del 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- 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
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000.00) sea deducible para el cálculo del impuesto a la Renta y el crédito tributario para el Impuesto al Valor Agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

19. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las operaciones entre la Compañía y sus entidades relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

(a.1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar con compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Naturaleza	País	US\$	al 31 de diciembre de	
				2017	2016
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA	Accionista	Ecuador	(1)	1.244.725	2.485.364
Iskra Perles Ecuador	Comercial	Ecuador		27.668	27.668
Hospital de Especialidades FF.AA No. 1	Comercial	Ecuador		10.266	10.266
Acerías Nacionales del Ecuador Sociedad Anónima	Comercial	Ecuador		500	500
Fiducia Huancavilca	Comercial	Ecuador		395	395
			US\$	1.283.554	2.524.192

(1) Al 31 de diciembre de 2017 el saldo se compone de US\$761.007 correspondiente a la provisión de reembolsos de gastos generados en los proyectos de construcción que ya se encuentran liquidados y US\$483.718 correspondiente a otros.

(a.2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por Pagar	Naturaleza	País	US\$	al 31 de diciembre de	
				2017	2016
Terreno Mocoli (ISSFA)	Accionista	Ecuador		3.317.028	4.980.115
ISSFA Intereses	Accionista	Ecuador		1.643.855	2.388.106
Isla Mocoli (AP)	Accionista	Ecuador		1.039.006	2.250.853
Dividendos por pagar (ISSFA)	Accionista	Ecuador		-	267.706
			US\$	5.999.889	9.886.780

(a.3) Durante los años 2017 y 2016, se ha efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

		al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ventas	US\$	367.978	1.554.933
Compras	US\$	133.413	302.988
Intereses pagados	US\$	585.466	1.125.207

(b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, incluye la gerencia general y accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones no habituales o relevantes.

20. PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 4.134.479 acciones de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos 50% del capital social.

Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIFs, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

21. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a la facturación y avance de obra mediante planillaje técnico en relación a los contratos de construcción, así como a la comercialización de mobiliario y prestación de servicios conforme al siguiente detalle:

	al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Ingresos ordinarios		
Ventas de Bienes	US\$ 250.669	253.482
Prestación de Servicios	298.867	21.140
Contratos de Construcción	11.641.720	16.901.515
	US\$ 12.191.256	17.176.138
Otros Ingresos		
Venta de Activos Fijos	-	47.614
Otros Ingresos	113.062	211.671
	US\$ 113.062	259.285
Costo de venta		
Materiales Utilizados	7.300.774	12.198.856
Mano de Obra Directa	1.027.405	1.149.626
Mano de Obra Indirecta	816.812	724.723
Otros Costos Indirectos de Prod.	-	85.284
Costos Proyectos Liquidados	1.092.433	329.059
	US\$ 10.237.424	14.487.547
	US\$ 2.066.894	2.947.876

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de los gastos de administración y ventas es como sigue:

(Continúa)

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
US\$		
Sueldos y Salarios	413.789	323.872
Beneficios Sociales	122.785	109.813
Mantenimientos	105.539	133.468
Arriendo oficinas	81.554	79.301
Aporte al IESS	77.167	72.363
Otros Gastos	74.871	76.627
Honorarios profesionales	65.336	116.748
Depreciaciones	58.321	44.546
Servicios Básicos	43.295	35.472
Impuestos, Contribuciones y Otros	36.950	27.050
Seguros y Reaseguros	29.611	26.880
Jubilación Patronal y Desahucio	15.059	32.246
Gastos de viaje	11.919	16.129
Transporte	10.634	18.126
Publicidad y Propaganda	10.337	16.116
Combustible y lubricantes	1.612	2.773
US\$	1.158.780	1.131.529

23. LITIGIOS Y RECLAMOS

De acuerdo a comunicación recibida de 22 de febrero de 2018 por parte de los asesores legales de la Compañía, manifiestan que no existen litigios relacionados que pudieran afectar desfavorablemente su posición financiera.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no ocurrió ningún evento significativo que requiera revelación o ajuste en los estados financieros adjuntos.



Ing. Roberto Betancourt Saltos
Gerente General



Dra. Katherine Guano
Contador General