

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,
con opinión de los auditores independientes.

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estados de resultado integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.

- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsiguientes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Ef-E Auditores S.A.

Quito, abril 18, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Nancy Proaño
Licencia No. 29431

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

31 de Diciembre		2017		2016	
Notas					
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo	7	23,678		8,451	
Activos financieros	8	59,696		48,916	
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	9	83,391		56,274	
Otras cuentas por cobrar	10	28,193		-	
Inventarios		190,231		190,643	
Activos por impuestos corrientes		385,189		304,284	
Total activos corrientes	11	7,349,501		7,640,983	
Propiedad y equipo		7,349,501		7,640,983	
Total activos no corrientes					
Total activos		7,734,690		7,945,267	
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Obligaciones financieras	31	31		7,802	
Cuentas por pagar comerciales	12	20,573		66,381	
Otras cuentas por pagar	13	1,201,789		1,122,904	
Pasivos por impuestos corrientes	10	27,966		56,765	
Total pasivos corrientes		1,250,359		1,253,852	
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Pasivos por impuesto diferido	14	1,188,604		1,217,306	
Total pasivos no corrientes		1,188,604		1,217,306	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
Capital social	21	800		800	
Reservas	22	88		88	
Resultados acumulados	23	772,777		776,463	
Resultados del ejercicio	23	(178,382)		(3,686)	
Resultados acumulados por adopción de NIIFs	23	4,700,444		4,700,444	
Total patrimonio		5,295,727		5,474,109	
Total pasivos y patrimonio		7,734,690		7,945,267	

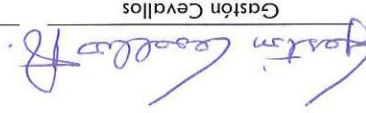
Erilka Salinas
Contador General

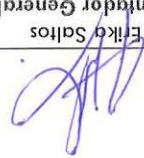
Gastón Cevallos
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTILIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 [Expresados en U.S. dólares]

Notas	2017	31 de Diciembre	2016
Ingresos de actividades ordinarias	15	387.733	494.040
Costo de ventas	16	28.193	(30.641)
GANANCIA BRUTA		415.926	463.399
Gastos de administración	17	(557.760)	(445.099)
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL		(141.834)	18.300
Otros ingresos y gastos:			
Costos financieros		(62.783)	(54.192)
Otros gastos netos de ingresos		8.035	21.330
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(196.582)	(14.562)
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	19	(10.502)	(59.679)
Diferido	14	28.702	70.555
Pérdida del período		(178.382)	(3.686)
Total resultado integral del año		(178.382)	(3.686)

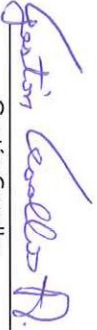

 Gastón Cevallos
 Gerente General


 Erika Salto
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Reservas				Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	Resultado del ejercicio		
Saldos al 31 de diciembre del 2015	21 a 23	800	5	83	776.463	4.709.838	(9.394)	5.477.795	
Pérdida neta							(3.686)	(3.686)	
Absorción de pérdidas					9.394	(9.394)		-	
Reclasificación cuentas patrimoniales					(9.394)		9.394		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	21 a 23	800	5	83	776.463	4.700.444	(3.686)	5.474.109	
Pérdida neta							(178.382)	(178.382)	
Reclasificación cuentas patrimoniales					(3.686)		3.686		
Saldos al 31 de diciembre del 2017	21 a 23	800	5	83	772.777	4.700.444	(178.382)	5.295.727	



Gastón Cevallos Ericka Salto
Gerente General Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

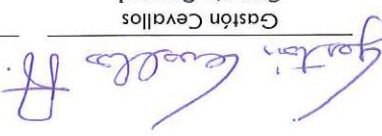
(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre 2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	385,987	337,703
Pagado a proveedores	(504,424)	(526,625)
Utilizado en otros	(61,816)	(42,242)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(180,253)	(231,164)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Provenientes de la venta de propiedades y equipo	195,480	270,859
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	195,480	270,859
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Utilizado en obligaciones financieras	-	(33,752)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(33,752)
EFFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	15,227	5,943
Saldo al comienzo del año	8,451	2,508
Saldo al final del año	23,678	8,451

(Continúa...)

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(178,382)	(3,686)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciaciones	93,903	95,849
Provisión cuentas incobrables	6,806	167
Impuesto a la renta diferido	28,702	(70,555)
Impuesto a la renta corriente	-	40,966
Venta de activos fijos	2,100	(124,649)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(17,586)	(4,128)
Otras cuentas por cobrar	(27,118)	(41,189)
Inventarios	(28,193)	30,641
Activos por impuestos corrientes	412	7,655
Cuentas por pagar comerciales	(45,808)	(52,893)
Otras cuentas por pagar	13,711	(79,304)
Impuestos por pagar	(28,800)	(30,038)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(180,253)	(231,164)


 Gastón Cevallos
 Gerente General


 Erika Salto
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Pólíticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 18 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 20 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 20 -
8.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 20 -
9.	Otras cuentas por cobrar no relacionados	- 21 -
10.	Impuestos corrientes	- 21 -
11.	Propiedad, planta y equipo	- 22 -
12.	Cuentas por pagar comerciales	- 23 -
13.	Otras cuentas por pagar relacionadas	- 23 -
14.	Impuestos diferidos	- 23 -
15.	Ingresos	- 24 -
16.	Costo de ventas	- 24 -
17.	Gastos administrativos	- 24 -
18.	Transacciones con partes relacionadas	- 24 -
19.	Impuesto a la renta	- 25 -
20.	Precios de transferencia	- 30 -
21.	Capital social	- 30 -
22.	Reservas	- 30 -
23.	Resultados acumulados	- 31 -
24.	Rventos subsecuentes	- 31 -
25.	Aprobación de los estados financieros	- 31 -

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A. es una Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre de 1999, con una duración de 50 años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, construcción de urbanización de interés social y particular, edificios, casas y centros comerciales, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

Actualmente la Compañía tiene la propiedad de varios locales del Centro Comercial Ventura Mall, sobre los que recibe ingresos por arrendamiento y otros se encuentran disponibles para la venta.

2. Situación financiera en el país

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, y se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contradas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

La Administración de la Compañía considera que cambios como la derogación de la Ley de Plusvalía es beneficioso como inmobiliaria para el año 2018, sin embargo los impactos que ha tenido la Compañía considerando el objeto social es la competencia desarrollada en los últimos años en el sector lo que ha originado optimización de recursos, disminución de clientes, disminución en ocupación de locales comerciales, entre otros. Para el 2018 la Administración está considerando nuevas estrategias de mercado a fin de ser más competitivos.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

3.3 Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del 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. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiablemente.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiriere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Inventarios

Corresponde al valor de los locales que se encuentran disponibles para la venta y están registrados a su costo de construcción.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se estabiliza o el activo se realice, basado en tasa del impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o estabilizar el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.9 Costos y gastos

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

3.8 Capital social y distribución de dividendos

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

Grupo	Tiempo
Locales comerciales	75 años
Vehículos	20 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria	10 años
Equipo de telecomunicaciones	10 años
Equipo de computación	3 años

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos, edificios y locales comerciales que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

3.7 Propiedad, y equipo

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

Impuesto corriente y diferido para el período

3.10 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.11 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.12 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

La NIIF 15 requiere la identificación de los contratos y de las obligaciones de desempeño que se compromete a cumplir la Entidad. Esta norma deroga la NIC 11 – NIC18 – IFRIC 13 – IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 3; entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2017.

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente:

Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con los Clientes (NIIF 15)

La Compañía está analizando los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas y enmiendas citadas anteriormente, a continuación el análisis realizado.

Título y nombre normativa	Modificaciones	Fecha de emisión de la norma	Fecha estimada aplicación en la Compañía
NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes	Establecer los principios que aplicará una Entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente	2014	01 de Enero del 2018
NIIF 9 - Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro.	2014	01 de Enero del 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.	2015	01 de Enero del 2019
NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas	Se añade el párrafo 39 A.C. En el Apéndice D, se modifica el párrafo D1. Se añade un encabezamiento y aclaraciones de que la NIIF 9 Instrumentos Financieros se aplica a participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	2017	1 de enero de 2018
NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Incluye la posibilidad de designar determinados contratos de compra o venta de partidas no financieras para uso propio como a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	2017	1 de enero de 2018
NIIF 9 - Instrumentos financieros con la NIIF 4	Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una Entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la Entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que correspondan).	2017	1 de enero de 2018
NIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Se aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	2017	1 de enero de 2019
CINIF 23 - Impuestos a los ingresos	Emiendas en los efectos de las condiciones de adjudicación, la clasificación de las operaciones de pagos basadas en acciones, la contabilización de una modificación en los términos y condiciones de un pago basados en acciones	2017	1 de enero de 2018
NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	Emiendas en los efectos de las condiciones de adjudicación, la clasificación de las operaciones de pagos basados en acciones, la contabilización de una modificación en los términos y condiciones de un pago basados en acciones	2017	1 de enero de 2018

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará si se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio de un instrumento financiero desde el reconocimiento inicial. Al realizar la evaluación, una entidad utilizará el cambio habido en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, en lugar del cambio en el importe de las pérdidas crediticias esperadas. Para realizar esa evaluación, una entidad comparará el riesgo de

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas (deterioro del valor):

(b) Los pasivos financieros que surtan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

(a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de:

Clasificación de pasivos financieros:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en el Orí

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

Clasificación de activos financieros:

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Reconocimiento inicial:

El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Instrumentos Financieros (NIIF 9)

La Administración de la Compañía ha determinado que los posibles impactos sobre los importes reconocidos como ingresos por la aplicación de las NIIF 1 y 5 no serán significativos, debido a que los ingresos son reconocidos una vez que el servicio fue prestado y los bienes hayan sido transferidos.

Análisis de impactos:

- Se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente cuando este obtiene el control.
- A lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

Reconocimiento del ingreso:

5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transfieren al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un período concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Reconocimiento:

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Identificación de un arrendamiento:

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La NIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Arrendamientos (NIF 16)

Con respecto a las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía realizó el análisis correspondiente en función al comportamiento y recuperación de la cartera de los últimos tres años, llegando a la conclusión que el riesgo de no recuperación de la cartera no es significativo, por lo que la aplicación de la NIF 9 en el año 2018 no generará un efecto importante.

La Administración de la Compañía ha evaluado los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIF 9 y ha determinado que debido a su giro de negocio y al tipo de activos y pasivos que mantiene no será necesario realizar ninguna reclasificación.

Análisis de impactos:

que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de la identificación, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

5. Gestión del riesgo financiero

Como se describe en la Nota 3.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.1 Prestaciones por pensiones

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

Estimaciones importantes

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

4. Estimaciones y juicios contables

De manera general se establece que la aplicación las nuevas normas y los nuevos requerimientos generaran mayor información a revelar en la notas a los estados financieros: contratos de prestación de servicios, descripción de las obligaciones de desempeño identificadas, precio establecido en los contratos, a las estimaciones utilizadas para el análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado e información respecto a los contratos de arrendamiento como son plazos, montos, condiciones del contrato, etc.

Revelaciones

La Administración de la Compañía está determinando los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros, en relación con los arrendamientos en la aplicación de la NIIF 16.

Análisis de impactos:

se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en bancos y activos financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco Bolivariano	AAA	AAA
Banco Productivo-Grupo Promerica	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA	AAA

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Indices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:	
Capital de trabajo	USD\$(865.170)
Indice de liquidez	0.3 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.4 veces
Deuda financiera / activos totales	0%
Déficit de capital de trabajo	

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Clientes	66,985	49,398
Provisión cuentas incobrables	(7,289)	(482)
Total	59,696	48,916

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

8. Cuentas por cobrar no relacionados

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	23,678	8,451
Total	23,678	8,451

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

7. Efectivo y equivalentes

		31 de Diciembre	
		2017	2016
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo	7	23,678	8,451
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8-9	143,087	105,190
Total		166,765	113,641
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12/13	1,222,362	1,189,285
Préstamos	31	7,802	
Total		1,222,393	1,197,087

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$ (865,169). Este déficit se origina en parte por el financiamiento obtenido de su Compañía relacionada, el mismo que según la Gerencia será superado en el corto plazo y para el cual se están considerando medidas correctivas que permitirán mejorar esta situación.

Descripción	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
Activos por impuestos corrientes	12,708	-
impuesto a la renta	177,523	190,643
impuesto al valor agregado	190,231	190,643
Total activos por impuestos corrientes	367,754	381,286
Pasivos por impuestos corrientes	21,167	47,540
impuesto a la renta	6,799	9,225
impuesto al valor agregado	27,966	56,765
Total pasivos por impuestos corrientes	34,963	66,305

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

10. Impuestos corrientes

(*) "Green Bay Power Generation" corresponde valores pendientes de cobro a los accionistas de la Compañía por concepto de la contribución solidaria generada en el periodo 2016 la cual INMOBILIARIA INMOTALIA S.A. cancelo la obligación al Servicio de Rentas Internas.

	31 de Diciembre	2017	2016
Green Bay Power Generation (*)	43,120	43,120	43,120
Anticipo proveedores	35,890	4,381	8,593
Seguros prepagados	83,391	4,561	56,274
Total			

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

9. Otras cuentas por cobrar no relacionados

Saldo al inicio	482	315
Pérdidas por deterioro reconocida en el periodo	6,807	167
Provisión del año	7,289	482
Total		

La variación del saldo de la provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar deterioradas se componen principalmente de saldos por cobrar a clientes con una antigüedad superior a 365 días.

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

De 60 a 90 dias	2.049	1.970
De 90 a 120 dias	3.642	1.761
De 120 dias en adelante	16.366	20.262
Total	22.057	23.993

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

2016		2016		2016	
Descripción	Saldo al inicio del año	Ventas	Adiciones	Saldo al final del año	Descripción
Locales comerciales	7,021,344	(131,228)	-	6,890,116	Locales comerciales
Terreno	1,280,459	(25,078)	-	1,255,381	Terrenos
Muebles y enseres	4,139	-	-	4,139	Muebles y enseres
Vehículo	39,277	-	-	39,277	Vehículos
Maquinaria	3,758	-	-	3,758	Maquinaria
Equipo de telecomunicaciones	3,185	-	-	3,185	Equipo de telecomunicación
Equipo de computación	307	-	-	307	Equipo de computación
Total	8,352,469	(156,306)	-	8,196,163	Total
Depreciación acumulada	(469,427)	9,216	(94,969)	(555,180)	Depreciación acumulada
Total	7,883,042	(147,090)	(94,969)	7,640,983	Total

2017		2017		2017	
Descripción	Saldo al inicio del año	Ventas	Adiciones	Saldo al final del año	Descripción
Locales comerciales	6,890,116	(182,183)	-	6,707,933	Locales comerciales
Terreno	1,255,381	(29,135)	-	1,226,246	Terrenos
Muebles y enseres	4,139	-	-	4,139	Muebles y enseres
Vehículo	39,277	-	-	39,277	Vehículos
Maquinaria	3,758	-	-	3,758	Maquinaria
Equipo de telecomunicaciones	3,185	-	-	3,185	Equipo de telecomunicación
Equipo de computación	307	-	-	307	Equipo de computación
Total	8,196,163	(211,318)	-	7,984,845	Total
Depreciación acumulada	(555,180)	13,739	(93,903)	(635,344)	Depreciación acumulada
Total	7,640,983	(197,579)	(93,903)	7,349,501	Total

31 de Diciembre 2016		31 de Diciembre 2016		31 de Diciembre 2016	
Descripción	Saldo al inicio del año	Ventas	Adiciones	Saldo al final del año	Descripción
Locales comerciales	6,890,116	-	-	6,707,933	Locales comerciales
Terrenos	1,255,381	-	-	1,226,246	Terrenos
Vehículos	39,277	-	-	39,277	Vehículos
Equipo de telecomunicación	3,185	-	-	3,185	Equipo de telecomunicación
Muebles y enseres	4,139	-	-	4,139	Muebles y enseres
Maquinaria	3,758	-	-	3,758	Maquinaria
Equipo de computación	307	-	-	307	Equipo de computación
Depreciación acumulada	(555,180)	-	-	(635,344)	Depreciación acumulada
Total	7,640,983	-	-	7,349,501	Total

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Proveedores	20,573	66,381
Total	20,573	66,381

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

13. Otras cuentas por pagar relacionadas

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Créditos del exterior (*)	753,132	601,865
Provisión honorarios	156,672	161,561
Anticipo clientes venta locales	101,090	85,251
Contribuciones municipales	97,266	71,041
Interés por pagar	60,274	149,197
Garantías por pagar	27,102	28,445
Mantenimiento del condominio	6,252	25,543
Depósitos por identificar	1	1
Total	1,201,789	1,122,904

(*) El Crédito del exterior corresponde a obligaciones pendientes de pago "Green Bay Power Generation Holdings" a una tasa de interés diaria es del 0,023% por el plazo de 349 días.

14. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIFPS.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

31 de Diciembre 2016					
Saldo inicial	Generación	Reversión	Ajuste por cambio de tasa	Saldo final	
1,217,306	-	(54,086)	25,384	1,188,604	Propiedad y equipo

A partir del año 2018 la Compañía aplicará la tasa del 25% de impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017-

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son atribuibles a lo siguiente:

31 de Diciembre		
2017	2016	
10,502	59,679	Impuesto a la renta corriente
28,702	70,555	Efecto por la liberación/consolidación impuesto diferido

15. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

31 de Diciembre		
2017	2016	
419,567	364,794	Arrendo locales comerciales
(97,230)	125,191	Ingreso por venta de locales
65,396	4,055	Publicidad
387,733	494,040	Total

16. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

31 de Diciembre		
2017	2016	
(28,193)	30,641	Costo de venta inmuebles (*)
(28,193)	30,641	Total

(*) El costo de ventas en el año 2017 se encuentra con signo contrario por efecto de una devolución de un inmueble (Local 162pa).

17. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 en los estados financieros es como sigue:

31 de Diciembre		
2017	2016	
197,028	127,060	Servicios y honorarios
93,903	95,849	Depreciación
90,808	75,229	Contribuciones e impuestos
81,716	64,759	Generales
75,788	61,107	Manutención
7,106	10,130	Servicios básicos
6,370	7,186	Intereses y multas
2,521	105	Otros gastos
1,982	3,402	Publicidad
538	272	Gestión
557,760	445,099	Total

18. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con relacionadas en el año 2017 y 2016:

Descripción	Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	
	2017	2016
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(196,582)	(145,562)
Diferencia temporal	50,038	50,292
Más gastos no deducibles	194,282	285,829
Base imponible	47,738	271,266
Impuesto a la renta calculado por el 22%	10,502	59,679
Anticipo calculado	13,282	15,960
	10,502	59,679

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta. Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este

que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago. Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva

interno. Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario

beneficio. La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del

Participación mayor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	% Participación
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	% IR
Participación menor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	% Participación
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	% IR
	25%	

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

19. Impuesto a la renta

El total de honorarios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2017 y 2016 asciende a USD\$156.673 y USD\$161.561 respectivamente

Beneficios a corto plazo pagado a personal clave gerencial de la Entidad

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Factura emitidas anticipos	18,577	9,295
Anticipo honorarios	68,000	51,323
Honorarios profesionales	(88,331)	(57,025)

- Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
 - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
 - Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
- Obligación de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.-** Esta obligación relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozan de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- El SRI directamente o por medio de las IRI devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportados en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.

Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en las zonas afectadas, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.
- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.

Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- A partir del año 2018 la Compañía aplicará la tasa del 25% de impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017 y para fines del cálculo del anticipo de impuesto a la Renta se establecen nuevas deducciones que regulan el cálculo efectuado hasta el 2017.
- La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2015 al 2017.
- Durante el año 2017, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la Renta de USD\$ 13.282, la Compañía se acogió a la deducción del 100%; el impuesto a la Renta causado del año es de USD\$ 10.502. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados USD\$ 10.502 equivalente al impuesto a la Renta generado.
- La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2015 al 2017.
- A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la Renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

- Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.
- Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335 año 2017
- Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.
- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.
 - Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
 - Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
 - Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
 - Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
 - El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.
- Normas tributarias que entrarán en vigencia año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017**
- Ley Orgánica para la Regativación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera
- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.
 - Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico.
 - **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:
 - Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.
 - Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo

- o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- Exoneración IR para nuevas microempresas.** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la Renta durante 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. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- Base imponible para Microempresas.** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgavada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).
- Gastos Personales.** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud.
- Deducciones por desahucio y jubilación.** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- Bancarización.** Todo pago superior a USD \$ 1.000.000 obligatoriamente deberá utilizarse cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Sanción por ocultamiento patrimonial.** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultando la de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300.000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.** Las sociedades, las sucesiones y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décimotercera y décimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondan, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.- El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.

- Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. MAC-DGERCGC17-00000617
- **Paraisos Fiscales.** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:
 - En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza pública (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;
 - Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.
 - **Devolución de ISD en la actividad de exportación.** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.
 - Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.
 - Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.
 - **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
 - **Impuesto a los Activos en el Exterior.** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades dedicadas a realizar actividades financieras administradas de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
 - **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
 - **Dinero Electrónico.** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.
 - Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva Legal

22. Reservas

El capital suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$1,00 como valor nominal unitario.

21. Capital social

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15,000,000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.
- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3,000,000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

20. Precios de transferencia

- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.
- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Parte analizada.** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.
- **Análisis por segmento de negocio.** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.
- **Búsqueda de Compañías Comparables.** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

23. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

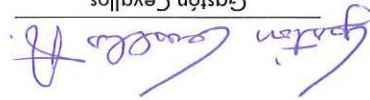
El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizando en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

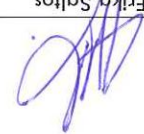
24. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. Aprobación de los estados financieros

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


Gastón Cevallos
Gerente General


Erika Salto
Contador General