

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.- Fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador, mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo del Distrito Metropolitano de Quito el 11 de enero del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de febrero del mismo año, bajo el número 458 – Tomo 131. Posteriormente mediante escritura pública celebrada el 20 de noviembre del 2008 ante el Notario Décimo Sexto Suplente del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de marzo del 2009, bajo el número 1418 – Tomo 140, la Compañía procede a aumentar su capital social y a reformar sus estatutos.

El objeto social de la Compañía es el de dedicarse a realizar todo tipo de construcción de inmuebles como casas, departamentos, urbanizaciones, importación – exportación y comercialización de productos para la construcción. Elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

DOMICILIO FISCAL: Quito – Ecuador

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

2.1. Bases de Presentación

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de la información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), emitidas por el concejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), adoptadas en el Ecuador, La Administración declara que las NIIF ha sido aplicadas integralmente y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme al ejercicio que se presenta en la preparación de los presentes Estados Financieros que se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables de la Compañía.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016, han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados por la administración para conocimiento y aprobación de los señores socios de la Junta General.

De forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, como el de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.

Más adelante se revelarán los principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación del ejercicio 2017 y 2016.

2.2. Responsabilidad de la Información

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración ratificadas posteriormente por la junta de socios. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos.
2. La vida útil de las propiedades, planta y equipo.
3. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

2.3. 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 período.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de estos Estados Financieros de la compañía correspondientes al ejercicio 2017 y 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalente al Efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo: caja, depósitos a la vista, inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros son clasificados en el pasivo, cuando aplique.

3.2. Activos y Pasivos Financieros

Clasificación

Los activos financieros dentro del alcance de las secciones 11 y 12 “Instrumentos Financieros” Presentación, Reconocimiento y Medición, son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de “Otros Pasivos Financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Otros Pasivos Financieros”, cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar. - representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, porque sus vencimientos son menores a 12 meses.

Otros pasivos financieros. - representados en el estado de situación financiera por cuentas y documentos por pagar, otras cuentas por pagar y préstamos de Instituciones Financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la compañía valoriza los mismos como se detalla a continuación.

Medición posterior

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

Clientes: estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta y servicios, en el curso normal de su operación. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentarán como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se recuperan a corto plazo.

Las ventas se realizan en condiciones normales de cobro, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales, no tienen intereses, se asume que no tienen componente de financiación cuando las ventas se hacen en un periodo corto de cobro, lo que está en línea con la práctica de mercado y las políticas de cobro de la compañía, por lo tanto, las cuentas por cobrar se registran al precio de factura.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden principalmente a los préstamos a empleados que se liquidan a corto plazo y no generan intereses por lo cual se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

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

Cuentas y documentos por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son cancelados hasta 60 días.

Préstamos bancarios: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas con la institución bancaria.

Deterioro de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperable. Si se identifica dicha evidencia se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor, en los resultados con la provisión de cuentas incobrables.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a las cuentas incobrables, se registrarán como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

3.3. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponden principalmente a crédito tributario: 12% y 14% de IVA en compras e IVA retenido, Retenciones de Impuesto a la Renta del año corriente y de ejercicios anteriores, Anticipo del Impuesto a la Renta, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.4. Propiedad Planta y Equipo

Medición en el momento de reconocimiento: Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

Método de Depreciación y Vidas Útiles. - La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo en forma prospectiva. A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación.

CONCEPTO	VIDA ÚTIL	%
Construcciones y edificios	20 años	5 %
Maquinaria y Equipo	10 años	10 %
Muebles y enseres	10 años	10 %
Vehículos	5 años	20 %
Equipo de Computación	3 años	33 %

3.5. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros y financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y se compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en resultados, si existiere.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de contabilidad.

3.6. Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio, las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

3.7. Obligaciones con Instituciones Financieras

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.8. Provisiones

Se registrará el importe estimado, para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la compañía, a futuro, tenga que desprenderse de recursos. Las provisiones serán evaluadas periódicamente y se cuantificarán teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los Estados financieros. (En caso de aplicar).

3.9. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la Renta representa la suma del Impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo. (Para el 2017 y 2016 el 22%).

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, el 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y las bases fiscales correspondientes, utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podrían cargar esas diferencias temporarias deducibles, en los casos que aplique.

En las reformas a la ley y reglamento para el ejercicio 2015, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los casos y condiciones que establezca el reglamento.

3.10. Beneficios a los trabajadores

Beneficios a corto plazo. - Corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores en las utilidades: que se calculan en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldo, se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente,

3.11. Reserva legal

La compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizado en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

3.12. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas.

3.13. Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

3.14. Estimaciones y criterios contables críticos

La preparación de Estados Financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basados en la experiencia histórica e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieran un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la compañía, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada de ser relevante.

3.15. Principio de Negocio en Marcha

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.16. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

Factores de Riesgo

La administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

Riesgos propios y específicos:

a. Riesgos de tipo de cambios

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda Funcional).

Riesgos sistemáticos o de mercado:

a. Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la compañía que presenta como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones financieras de prestigio.

c. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activo o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

d. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidado entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía, la compañía monitorea mensualmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantienen una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Un detalle de los activos financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Clientes	81.794	144.722
Menos provisión para cuentas incobrables	-	-
	<u>81.794</u>	<u>144.722</u>
Otras cuentas por cobrar	2.267	21.594
Anticipos a empleados	2.798	724
Total	<u>86.859</u>	<u>167.040</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar clientes, mantienen un vencimiento promedio de 30 días plazo y no devengan intereses.

El saldo de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a valores pendientes por liquidar, los mismos que corresponden a Balcón de Caony.

5. **INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Terreno Otavalo	85.000	85.000
Mantenimiento mejora lotes y terrenos	31.463	8.706
Cerramiento frontal M.L.	-	2.374
Red eléctrica M.L.	-	5.899
Inventario Praderas de Puerto Quito	112.616	139.739
Areas comunales senderos M.L.	-	3.869
Vías acceso M.L.	-	36.719
Casa guardián M.L.	-	2.964
Terreno	240.000	-
Construcción y adecuaciones terrenos	188.213	-
Construcción redes	45.814	-
Diseño arquitectónico	3.904	-
Administración de proyecto	2.850	-
Arquitectura, topografía y diseño	25.217	-
Legales y notariales propios del proyecto	42.041	-
Total	<u>777.118</u>	<u>285.270</u>

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los servicios y otros pagos anticipados corresponden principalmente a anticipos entregados a proveedores. Los mismos que serán liquidados contra entrega de los correspondientes comprobantes de venta por parte del proveedor.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta activo por impuestos corrientes corresponde principalmente a crédito tributario de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

8. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	Movimientos.....			
	Saldos al <u>01/ene/17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	Saldos al <u>31/dic./17</u>
	(US\$.)			
Terrenos	216.496	-	-	216.496
Edificios	341.581	-	-	341.581
Maquinaria y equipos	-	1.700	-	1.700
Muebles y enseres	11.570	-	-	11.570
Subtotal	<u>569.647</u>	<u>1.700</u>	<u>-</u>	<u>571.347</u>
Depreciación acumulada	(182.875)	(18.185)	-	(201.060)
Total	<u>386.772</u>	(<u>16.485</u>)	<u>-</u>	<u>370.287</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 18.185 en el año 2017.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle y movimiento de las propiedades de inversión, por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

.....Movimientos.....				
	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>01/ene/16</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u> <u>y/o</u> <u>Ajustes</u>	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>31/dic./16</u>
	(US\$.)			
Terrenos	579.874	-	-	579.874
Edificios	211.666	-	769	212.435
Subtotal	<u>791.540</u>	<u>-</u>	<u>769</u>	<u>792.309</u>
Depreciación acumulada	-	-	-	-
Total	<u>791.540</u>	<u>-</u>	<u>769</u>	<u>792.309</u>

Al 31 de diciembre del 2016, no existió cargo a gastos por depreciación de las propiedades de inversión.

.....Movimientos.....				
	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>01/ene/17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u> <u>y/o</u> <u>Ajustes</u>	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>31/dic./17</u>
	(US\$.)			
Terrenos	579.874	26.247	-	606.121
Edificios	212.435	-	-	212.435
Software contable	-	3.897	-	3.897
Subtotal	<u>792.309</u>	<u>30.144</u>	<u>-</u>	<u>822.453</u>
Depreciación acumulada	- (10.622)	(11.386)	(22.008)	
Total	<u>792.309</u>	<u>19.522</u>	(<u>11.386</u>)	<u>800.445</u>

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$. 10.622 en el año 2017.

9. **PROPIEDADES DE INVERSION (continuación)**

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Terrenos	606.121	579.874
Edificios	191.192	212.435
Software contable	3.132	-
Total	<u>800.445</u>	<u>792.309</u>

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Compañía:

Donde hubo transferencia entre los diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, la Compañía debe revelar las razones de la transferencia y la política de la Compañía, para determinar cuándo se considera que las transferencias entre los niveles que se han producido.

Notas: jerarquía de valor razonable: La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable, depende del grado en el que las entradas a las mediciones del valor razonable, son observables y la significatividad de las entradas a la medición del valor razonable.

10. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Un detalle de los otros activos no corrientes, por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>Saldos al 31/dic./17</u>	<u>Saldos al 31/dic./16</u>	<u>Proporción de particip. accionaria</u>
Balcón de Caony	160.550	160.550	65%
Subtotal	<u>160.550</u>	<u>160.550</u>	<u>65%</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 11.141 en el año 2017.

11. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Proveedores	58.690	2.027
Anticipos de clientes	365.087	164.048
Con la administración tributaria	25.276	18.807
Otros pasivos corrientes	-	7.495
Total	<u>449.053</u>	<u>192.377</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta proveedores corresponde principalmente a valores originados por la compra de bienes y servicios, tienen un vencimiento entre 30 y 45 días plazo y no devenga intereses.

El saldo de la cuenta anticipos de clientes, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a los anticipos pagados por los Promitentes Compradores de las casas y departamentos, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue sus respectivos inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta por pagar a la administración tributaria, corresponde básicamente a IVA y retenciones, los mismos que serán liquidados en los primeros días del siguiente año.

12. OBLIGACIONES ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se resume como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Sueldos beneficios sociales	5.973	5.574
IESS por pagar	5.285	5.116
Participación Utilidades Trabajadores (nota 1 y 21)	10.070	8.095
Total	<u>21.328</u>	<u>18.785</u>

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Un detalle de estas cuentas al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se resume como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Calderón	48.887	17.986
Gerardo Andrade	32.369	167.039
Torres Marco - Proyecto	60.000	-
Las Acacias	-	480
Recaudaciones	-	40.424
Total	<u>141.256</u>	<u>225.929</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene deudas con partes relacionadas, sin embargo las mismas no generan intereses.

14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS - NO CORRIENTES

Debido a la integración del negocio, la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas. Un detalle de estas cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Calderon	221.753	221.753
Daniela Andrade	99.254	74.254
Diego Andrade	99.254	84.254
Geraldine Andrade	99.254	74.254
Préstamo personal - Gerardo Andrade	263.177	303.177
Préstamo personal - Myriam Contreras	266.008	266.008
Renato Contreras	52.253	52.253
Balcón del Caony	400.645	-
Total	<u>1.501.598</u>	<u>1.075.953</u>

15. RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo de esta cuenta corresponde básicamente a la provisión realizada por concepto de jubilación patronal y desahucio, cuyo movimiento se detalla a continuación:

.....Movimientos AÑO 2016.....

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio (US\$.)	Total Reserva
Saldo al 1 de enero del 2016	15.759	6.987	22.746
Incremento reserva año 2016	4.009	1.636	5.645
Ajustes año 2016	1.377 (	139)	1.238
Saldo al 31 de diciembre del 2016	21.145	8.484	29.629

El cargo a gastos por beneficios empleados por jubilación patronal y desahucio fue de US\$. 5.645 en el año 2016.

.....Movimientos AÑO 2017.....

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio (US\$.)	Total Reserva
Saldo al 1 de enero del 2017	21.145	8.484	29.629
Incremento reserva año 2017	3.248	3.367	6.615
Ajustes año 2017	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	24.393	11.851	36.244

El cargo a gastos por beneficios empleados por jubilación patronal y desahucio fue de US\$. 6.615 en el año 2017.

Necesariamente las Empresas del Ecuador deben llevar su contabilidad aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's". Por lo tanto en aplicación de las "NIIF's", obligatoriamente todas las Empresas deben registrar en el pasivo, las reservas matemáticas actuariales por jubilación patronal.

La jubilación patronal y el desahucio determinados por el Código de Trabajo son "beneficios definidos" que se entregan cuando el trabajador ha cumplido el tiempo de servicio requerido y que las Normas Contables (NIIF), las llaman de "post empleo".

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Capital Social de la Compañía está representado por US\$. 246.000 dividido en 1.000 participaciones sociales por un valor de US\$. 246.00 cada una.

17. RESERVAS

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Ganancias acumuladas	120.539	-
Pérdidas acumuladas	(56.347)	(56.347)
Ganancia/pérdida del periodo	43.292	29.902
Resultados acumulados adopción NIIF	-	100.127
Resultados actuariales integrales	-	2.366
Total	<u>107.484</u>	<u>76.048</u>

19. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Productos</u>	<u>Ventas netas</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de bienes y servicios	447.829	497.199
Otros ingresos	17.343	11.082
Total	<u>465.172</u>	<u>508.281</u>

20. COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Productos</u>	<u>Costos y gastos</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas	27.123	155.058
Gastos de administración y ventas	370.599	298.793
Gastos financieros	319	461
Total	398.041	454.312

21. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue determinado como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	67.132	53.969
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10.070)	(8.095)
Utilidad después de participación trabajadores	57.062	45.874
Mas gastos no deducibles del ejercicio	5.529	4.344
Utilidad gravable	62.591	50.218
Menos deducciones por pagos a trabajadores con discapacidad	(-)	(-)
Impuesto a la renta causado	13.770	11.048
Impuesto a la renta - pago mínimo	10.338	14.071

22. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

En cumplimiento con las Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 18 de julio del 2014 y Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, emitidas por parte de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros, con respecto a las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**, informamos que las acciones desarrolladas por **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**, durante el año 2017, para la prevención de lavado de activos, han sido las siguientes:

22. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS (continuación)

1. Se ha verificado la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Se ha observado que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, establecidos por la compañía se encuentran definidos en el Manual de Prevención.
3. Se ha evidenciado que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.
4. Se ha seleccionado aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
 - b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
 - d. Para cada uno de los meses seleccionados, se ha tomado aleatoriamente el 5% de los clientes, para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
5. Se ha determinado que el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes, proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
6. Se ha verificado la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe (abril 16 del 2018), no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
