



**PRABYC INGENIEROS S.A.S.
(Sucursal Ecuador)**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)
Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2017.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Correspondientes a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

	<u>Página</u>
Estados Separados de Situación Financiera	1
Estados Separados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	3
Estados Separados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados Separados de Flujos de Efectivo - Método Directo.....	5
 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	 7
1. INFORMACIÓN GENERAL	7
1.1. Nombre de la entidad.....	7
1.2. RUC de la entidad.	7
1.3. Domicilio de la entidad.....	7
1.4. Forma legal de la entidad.	7
1.5. País de incorporación.	7
1.6. Historia, desarrollo y objeto social.	7
1.7. Estructura organizacional y societaria.....	7
1.8. Representante Legal.	8
1.9. Composición accionaria.....	8
1.10. Capital suscrito, pagado y autorizado.	8
1.11. Personal clave:.....	8
1.12. Período contable.	8
1.13. Situación económica del país-	8
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	9
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	9
4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
4.1. Bases de presentación.....	9
4.2. Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero 2017.	10
4.3. Moneda funcional y de presentación.....	15
4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	15
4.5. Efectivo y equivalentes al efectivo.	15
4.6. Activos financieros.....	15
4.7. Inventarios.	16
4.8. Gastos pagados por anticipado.	17
4.9. Propiedad, planta y equipo.	17
4.10. Propiedades de inversión.	20
4.11. Activos intangibles.....	21
4.12. Deterioro de valor de activos no financieros.	22
4.13. Inversiones no corrientes.	22
4.14. Costos por intereses.	23
4.15. Préstamos y otros pasivos financieros.	23

Índice | A Diciembre 31, 2017 y 2016

(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

4.16.	Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....	23
4.17.	Obligaciones con instituciones financieras.....	24
4.18.	Beneficios a los empleados.....	24
4.19.	Impuestos.....	25
4.20.	Patrimonio.....	25
4.21.	Ingresos de actividades ordinarias:.....	26
4.22.	Gastos de administración y financieros.....	26
4.23.	Medio ambiente.....	27
4.24.	Estado separado de Flujo de Efectivo.....	27
4.25.	Cambios en políticas y estimaciones contables.....	27
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	27
6.	CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	29
7.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	31
7.1	Vida útil y deterioro de activos.....	31
7.2	Provisiones por litigios y contingencias legales.....	31
7.3	Valor justo de activos y pasivos.....	32
8.	EFFECTIVO.....	33
9.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.....	33
10.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.....	34
11.	INVENTARIOS.....	34
12.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	34
13.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	35
14.	PROPIEDADES Y EQUIPOS.....	35
15.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	37
16.	INVERSIONES NO CORRIENTES.....	37
17.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES.....	38
18.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	38
19.	PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	38
20.	PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	39
21.	OTROS PASIVOS CORRIENTES.....	39
22.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	39
23.	INGRESOS DIFERIDOS.....	41
24.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	41
25.	IMPUESTOS DIFERIDOS.....	43
26.	CAPITAL.....	44
27.	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN.....	44
28.	OTRO RESULTADO INTEGRAL.....	44
29.	RESULTADOS ACUMULADOS.....	44
30.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	44
31.	COSTO DE VENTAS.....	45
32.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	45
33.	GASTOS FINANCIEROS.....	46
34.	OTROS INGRESOS.....	46
35.	OTROS GASTOS.....	46
36.	TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	46
37.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	47

38.	ASPECTOS TRIBUTARIOS	47
39.	CONTINGENTES.....	48
40.	SANCIONES.....	48
41.	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	48
42.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	49
43.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	49

Abreviaturas:

- NIIF:** Norma Internacional de Información Financiera
NIC: Norma Internacional de Contabilidad
USD: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
IFRIC: Comité de interpretaciones de las NIIF (IFRIC, por su sigla en inglés)
SIC: Comité Permanente de Interpretaciones (SIC, por su sigla en inglés)
IR: Impuesto a la renta.
IVA: Impuesto al valor agregado.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2017	2016
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	Nota 8	8,124.50	17,056.74
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	Nota 9	1,091.70	1,018,147.65
Otras cuentas por cobrar no relacionados	Nota 10	1,710.05	2,021.03
Otras cuentas por cobrar relacionados	Nota 36	9,746.60	187,223.72
(-) Provisión cuentas incobrables	Nota 9	(1,287.08)	(10,000.00)
Inventarios	Nota 11	419,778.54	-
Servicios y otros pagos anticipados	Nota 12	145,064.82	107,230.32
Activos por impuestos corrientes	Nota 13	30,118.32	21,466.71
Total Activo corriente		614,347.45	1,343,146.17
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	Nota 14	393,182.70	413,292.03
Propiedades de inversión	Nota 15	2,059,294.39	2,046,796.77
Activos por impuestos diferidos	Nota 25	21,490.02	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	Nota 36	-	42,070.67
Inversiones no corrientes	Nota 16	3,077,555.39	4,186,287.17
Otros activos no corrientes		1,631.10	1,631.10
Total Activo no corriente		5,553,153.60	6,690,077.74
TOTAL ACTIVO		6,167,501.05	8,033,223.91
<i>Suman y pasan:</i>		6,167,501.05	8,033,223.91

ESPACIO EN BLANCO

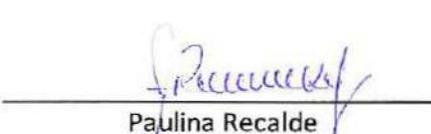
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2017	2016
<i>Suman y vienen:</i>	6.167.501,05	8.033.223,91
PASIVO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 17 548.059,56	535.459,78
Obligaciones con instituciones financieras	Nota 18 400,69	50.965,48
Pasivos corrientes por beneficios a los empleados	Nota 19 69.154,19	58.498,15
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 20 17.522,95	20.566,37
Otros pasivos financieros	7.892,87	9.769,46
Anticipos de clientes	322,44	4.500,00
Otros pasivos corrientes	Nota 21 18.279,62	208.869,75
Total Pasivo corriente	661.632,32	888.628,99
Pasivo no corriente		
Obligaciones con instituciones financieras	Nota 18 -	803.607,56
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	Nota 36 3.973.630,33	1.718.435,33
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 22 47.951,65	41.489,16
Ingresos diferidos	Nota 23 1.238.263,81	1.093.618,54
Pasivos por impuestos diferidos	Nota 25 21.490,02	-
Total Pasivo no corriente	5.281.335,81	3.657.150,59
TOTAL PASIVO	5.942.968,13	4.545.779,58
PATRIMONIO		
Capital	Nota 26 2.000,00	2.000,00
Aportes futuras capitalizaciones	Nota 27 1.000.000,00	3.105.330,00
Otros resultados integrales	Nota 28 (1.324,38)	-
Resultados acumulados	Nota 29 (776.142,70)	1.619.543,84
Total patrimonio	224.532,92	4.726.873,84
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6.167.501,05	9.272.653,42



 Diego Prada C.
Apoderado



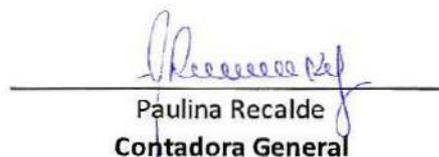
 Paulina Recalde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 (Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	2017	2016
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 30 1,485,242.22	717,637.87
(-) COSTO DE VENTAS	Nota 31 457,610.31	-
Margen bruto	1,027,631.91	717,637.87
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 32 1,395,668.98	1,239,733.87
(Pérdida) en operaciones	(368,037.07)	(522,096.00)
(-) GASTOS FINANCIEROS	Nota 33 24,614.40	56,220.94
OTROS INGRESOS	Nota 34 9,559.70	176.40
(-) OTROS GASTOS	Nota 35 735,159.94	-
(Pérdida) antes de provisión para Impuesto a la Renta	(1,118,251.71)	(578,140.54)
Impuesto a las ganancias		
Impuesto a la renta corriente	Nota 24 38,005.32	43,272.77
Efecto impuestos diferidos	Nota 25 -	-
	38,005.32	43,272.77
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(1,156,257.03)	(621,413.31)
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período.	Nota 28 (1,324.38)	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(1,157,581.41)	(621,413.31)


 Diego Prada C.
 Apoderado


 Paulina Recalde
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



PRABYC INGENIEROS S.A.S.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados						Total
	Capital pagado	Aportes futuras capitalizaciones	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Adopción 1ra vez NIIF	Total resultado acumulados	
Saldos a Diciembre 31, 2015	2.000,00	1.000.000,00	-	951.989,46	49.538,18	1.001.527,64	2.003.527,64
Aportes futuras capitalizaciones	-	2.105.330,00	-	-	-	-	2.105.330,00
Resultado integral total del año	-	-	-	(621.413,31)	-	(621.413,31)	(621.413,31)
Saldos a Diciembre 31, 2016	2.000,00	3.105.330,00	-	330.576,15	49.538,18	380.114,33	3.487.444,33
Reverso aportes futuras capitalizaciones	-	(2.105.330,00)	-	-	-	-	(2.105.330,00)
Resultado integral total del año	-	-	(1.324,38)	(1.156.257,03)	-	(1.156.257,03)	(1.157.581,41)
Saldos a Diciembre 31, 2017	2.000,00	1.000.000,00	(1.324,38)	(825.680,88)	49.538,18	(776.142,70)	224.532,92

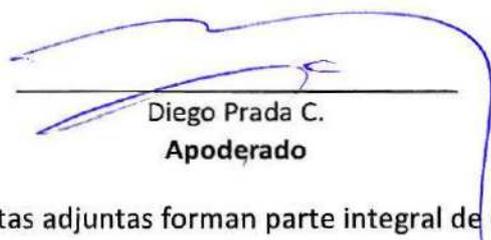

Diego Prada C.
Apoderado


Paulina Recalde
Contadora General

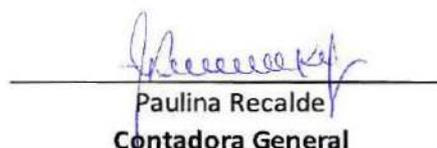
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,634,052.96	93,596.57
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,152,485.39)	(655,034.50)
Intereses pagados	(19,076.69)	-
Intereses recibidos	73.57	-
Otros gastos / ingresos netos	(730,133.52)	532,768.00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(267,569.07)	(28,669.93)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(24,595.27)	-
Compras de otros activos a largo plazo	42,070.67	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,108,731.78	(4,853.23)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	1,126,207.18	(4,853.23)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Financiación por préstamos a largo plazo	(803,607.56)	-
Pagos de préstamos	(50,564.79)	(371,222.00)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(13,398.00)	395,476.60
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(867,570.35)	24,254.60
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(8,932.24)	(9,268.56)
Efectivo y equivalentes		
Al inicio del año	17,056.74	26,325.30
Al final del año	8,124.50	17,056.74



 Diego Prada C.
Apoderado



 Paulina Recalde
Contadora General

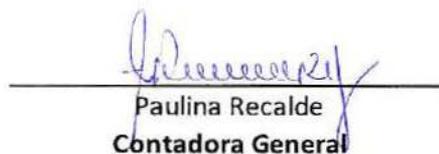
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	2017	2016
UTILIDAD NETA	(1,156,257.03)	(621,413.31)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Ajuste por gasto depreciación y amortización	44,704.60	43,624.28
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en	(8,712.92)	-
Ajustes por gastos en provisiones	91,998.58	7,279.72
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	38,005.32	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución en cuentas por cobrar clientes	1,017,055.95	166,985.00
Disminución en otras cuentas por cobrar	177,788.10	-
(Incremento) en anticipos de proveedores	(37,834.50)	-
(Incremento) en inventarios	(505,738.63)	-
(Incremento) en otros activos	(46,656.93)	-
Incremento en cuentas por pagar comerciales	12,599.78	364,864.00
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(3,043.42)	-
Incremento en beneficios empleados	10,656.04	9,990.00
(Disminución) en anticipos de clientes	(4,177.56)	-
Incremento en otros pasivos	102,043.55	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(267,569.07)	(28,670.31)



 Diego Prada C.
Apoderado



 Paulina Recalde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre de la entidad.

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

1.2. RUC de la entidad.

1791835093001

1.3. Domicilio de la entidad.

Ubicada en la provincia de Pichincha, cantón Quito en la Av. Atahualpa Oe1-198 y Rumipamba.

1.4. Forma legal de la entidad.

Sucursal extranjera.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Historia, desarrollo y objeto social.

PRABYC INGENIEROS S.A.S., se constituyó bajo las leyes de Colombia y fue autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 02.QII.1897 del 23 de mayo de 2002 a operar en el Ecuador a través de una Sucursal desde el año 2002.

El objetivo de la Compañía consiste en las siguientes actividades:

- Es la realización por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

1.7. Estructura organizacional y societaria.

PRABYC INGENIEROS S.A.S. cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

1.8. Representante Legal.

La Casa matriz de PRABYC INGENIEROS S.A.S., designó como Apoderado y por ende como Representante Legal de la misma, al Ing. Diego Fernando Prada Correa e inscrito en el registro mercantil el 6 de septiembre de 2002.

1.9. Composición accionaria.

Las acciones de PRABYC INGENIEROS S.A.S. están distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Acciones	Participación
PRABYC Ingenieros Colombia	2,000	100.00%

1.10. Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito: USD 2.000.
- Capital pagado: USD 2.000.

1.11. Personal clave:

Nombre	Cargo
Diego Fernando Prada Correa	Apoderado
Paulina Recalde	Contadora general

1.12. Período contable.

Los presentes estados financieros separados cubren los siguientes períodos:

- Estados Separados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Separados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Separados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Separados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

1.13. Situación económica del país-

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros separados se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros separados.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros separados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Bases de presentación.

Los estados financieros separados de PRABYC INGENIEROS S.A.S. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Concejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros separados.

4.2. Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero 2017.

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

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12	"Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
NIC 7	Modificación "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
NIC 12	Modificación "Impuesto a las Ganancias "	1 de enero de 2017
NIIF 9	"Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018
NIIF 15	"Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22	"Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16	"Arrendamientos"	1 de enero de 2019
NIIF 2	Enmienda "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmienda "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28	"Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40	"Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
NIC 28	Enmienda "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12	"Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
CINIIF 23	"Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17	"Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades". (*)

Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelación de la NIIF 12, aplicables a la participación de una entidad en una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada que está clasificada como mantenido para la venta.

Modificación a NIC 7 "Estado de flujos de efectivo". (*)

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

Modificación a NIC 12 "Impuesto a las ganancias". (*)

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9, "Instrumentos financieros". (*)

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

La compañía ha realizado el análisis de sus Instrumentos Financieros clasificándolos de acuerdo a la NIC 39, y los ha valorado de acuerdo a la NIIF 9, el reconocimiento inicial de los instrumentos financieros son registrados a su valor razonable y de acuerdo a nuestro modelo de negocio y revisando la condiciones de los contratos el activo financiero será medido al costo

amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva. Con respecto al registro del deterioro la compañía analizará el impacto de registrar el mismo en el reconocimiento inicial la pérdida esperada durante los doce meses.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”. (*)

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

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

La compañía está validando y revisando los contratos por servicios con el fin de determinar las obligaciones del contrato, el precio de la transacción que este se encuentre establecida de manera clara y precisa por el servicio prestado, y el registro contable se ejecute en el momento que la entidad establezca la satisfacción de la obligación.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. (*)

Emitida en diciembre de 2016. La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. La interpretación será de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 16 “Arrendamientos”. (*)

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la

precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”. (*)

Emitida en junio de 2016. Estas enmiendas realizadas abordan las condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo, la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta y la contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la reestructuración de los estados financieros separados de ejercicios anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”. (*)

Emitida en septiembre de 2016. Esta enmienda introduce las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”. (*)

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIC 40 “Propiedades de Inversión”. (*)

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. (*)

Emitida en septiembre de 2014. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por ser determinada debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite su adopción inmediata.

CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”. (*)

Emitida en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. (*)

Emitida en mayo de 2017. Este estándar de contabilidad integral para contratos de seguros cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para períodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15.

(*) La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

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

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado separado 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 separados y como no corriente, los mayores a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “Pasivos corrientes”.

4.6. Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros separados cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
 - Tiempo transcurrido al final de cada período.
- **Otras cuentas por cobrar:** Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

4.7. Inventarios.

Los inventarios corresponden una casa recibida como restitución de beneficios de fideicomisos. La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos:

- Precio de compra;
- Aranceles de importación (si los hubiere);
- Otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales);
- Transporte;
- Almacenamiento;

- Otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios.
- Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía determinara los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de almacenamiento;
- Los costos de distribución;
- Los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Al cierre de cada período la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas con: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarios.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

4.8. Gastos pagados por anticipado.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.9. Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedad y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Los montos de anticipos más significativos pagados a los proveedores de Propiedad Planta y equipo son activados por la Compañía como construcciones en curso hasta la recepción o liquidación de activo.

Los terrenos y edificios, serán medidos inicialmente al “Modelo del costo” y posteriormente serán medidos a su valor razonable, es decir, estos activos serán medidos bajo el “Modelo de la revaluación”, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía, por lo menos cada tres a cinco años o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a “Otros Resultados Integrales – Superávit por revalorización de propiedades, planta y equipo” en el Patrimonio neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se reconocen como “Otros Resultados Integrales” en el Patrimonio neto; mientras que, de existir disminuciones restantes, se reconocen como un gasto del período en el que se generen en el Estado de Resultados Integral.

Al final de cada período contable, la diferencia entre el importe por depreciación basado en el monto revalorizado del activo reconocido en el Estado de Resultados Integral con el monto por depreciación basado en su costo original se reclasifica de “Otros Resultados Integrales” a “Resultados Acumulados” en el Patrimonio neto.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	No aplica	-
Edificios	30 años	-(*)
Muebles y enseres	10 años	-(*)
Equipo de oficina	10 años	-(*)
Equipo de computación y software	3 años	-(*)
Vehículos, equipos de transporte	10 años	-

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros separados adjuntos.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

4.10. Propiedades de inversión.

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

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

Medición posterior: las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

4.11. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: paquetes informáticos y licencias con duración superior a un año, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización y/o deterioro de valor acumuladas.

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.

Un activo es identificable si:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o.
- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización y/o deterioro de valor acumuladas. Los activos intangibles que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método lineal recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

Para fijar el importe de las revaluaciones de los activos intangibles, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo, sin embargo, si no existe un mercado activo, el elemento en cuestión se contabilizará según su costo, menos la amortización y deterioro acumuladas.

4.12. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

4.13. Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias: En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto. En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas: En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria está entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

Inversiones en negocios conjuntos: En este grupo contable se registran los acuerdos contractuales en virtud de los cual dos o más partícipes emprenden una actividad económica que se somete a control conjunto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

4.14. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipos, es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

4.15. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas, inicialmente, al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran 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 Integral como un "Gasto financiero" durante el período de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes, considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando sea mayor a 12 meses.

4.16. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.17. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

4.18. Beneficios a los empleados.

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

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

Pasivos no corrientes: En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

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

4.19. Impuestos

Activos por impuestos corrientes: en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias: en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente:** se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable.

La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- **Impuesto a las ganancias diferido:** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable.

Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.20. Patrimonio.

Capital social: en este grupo contable se registra las acciones ordinarias. Se miden a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

Aportes futuras capitalizaciones: corresponde a los valores de aportes de los socios o accionistas para en el futuro capitalizar.

Reservas: en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

4.21. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los productos vendidos y/o servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Prestación de servicios.
- Ventas de bienes

4.22. Gastos de administración y financieros.

Los gastos de administración, y financieros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.23. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros separados no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

4.24. Estado separado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

4.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

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

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 6) y otras cuentas por cobrar no relacionadas, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

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

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

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corrientes entre 1 y 12 meses	No corriente mas de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	548,059.56	-
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	-	2,255,195.00
	548,059.56	2,255,195.00
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	535,459.78	-
Obligaciones con instituciones financieras	50,583.13	803,607.56
	586,042.91	803,607.56

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Total pasivos	5,942,968.13	4,545,779.58
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	8,124.50	17,056.74
Total deuda neta	5,934,843.63	4,528,722.84
Total patrimonio neto	262,538.24	3,487,444.33
Índice de deuda - patrimonio neto	22.61	1.30

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

- **Riesgo de tasa de interés:** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- **Riesgo de tasa de cambio:** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- **Otros riesgos de precio:** los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

ESPACIO EN BLANCO



	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medidos al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	8,124.50	8,124.50	-	-	17,056.74	17,056.74	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes relacionados	1,091.70	1,091.70	-	-	1,018,147.65	1,018,147.65	-	-
Total activos financieros	9,216.20	9,216.20	-	-	1,035,204.39	1,035,204.39	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	548,059.56	548,059.56	-	-	535,459.78	535,459.78	-	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	-	-	2,255,195.00	2,255,195.00	-	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	400.69	400.69	-	-	50,965.48	50,965.48	803,607.56	803,607.56
Total pasivos financieros	548,460.25	548,460.25	2,255,195.00	2,255,195.00	586,425.26	586,425.26	803,607.56	803,607.56
Instrumentos financieros netos	557,676.45	557,676.45	2,255,195.00	2,255,195.00	1,621,629.65	1,621,629.65	803,607.56	803,607.56

ESPACIO EN BLANCO

7. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

7.1 Vida útil y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.

La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

7.2 Provisiones por litigios y contingencias legales.

Con respecto a las diferentes causas legales en las que está o podrá estar inmersa la Compañía; los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto. En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

7.3 Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros separados futuros.

ESPACIO EN BLANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

8. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Caja	660.84	955.56
Bancos (1)	7,463.66	16,101.18
	8,124.50	17,056.74

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a saldos en instituciones financieras sin restricción y de libre disposición.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en el estado de situación financiera separado clasificado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por dólares de los estados unidos de América.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Clientes	1,091.70	1,018,147.65
(-) Provisión por cuentas incobrables (1)	(1,287.08)	(10,000.00)
	(195.38)	1,008,147.65

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

La totalidad del saldo de las cuentas por cobrar a clientes corresponde a cartera por vencer.

(1) La Compañía estableció la provisión por pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son: dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

Los movimientos de la provisión de cuentas incobrables, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	(10,000.00)	(10,000.00)
Reversión	8,712.92	-
Saldo final	(1,287.08)	(10,000.00)

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Empleados	1,710.05	2,021.03

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Departamentos	288.156,62	-
Parqueaderos	202.526,26	-
Bodegas	15.055,75	-
(-) Provisión por deterioro VNR (1)	(85.960,09)	-
	419.778,54	-

(1) Los movimientos de la provisión por deterioro de valor, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	(85,960.09)	-
Saldo final	(85,960.09)	-

12. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Seguros anticipados	1,813.02	1,402.47
Anticipo proveedores	119,338.73	94,597.02
Otros anticipos	23,913.07	11,230.83
	145,064.82	107,230.32

13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Anticipo de Impuesto a la Renta	30.118,32	12.987,49
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (IR)	-	8.479,22
	30.118,32	21.466,71

14. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Edificios	185,365.62	188,817.47
Maquinaria y equipo	176,848.23	208,261.41
Muebles y enseres	26,347.15	9,469.98
Equipos de oficina	3,503.46	1,407.95
Equipos de computación	1,118.24	475.07
Vehículos	-	4,860.15
	393,182.70	413,292.03

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, costo:		
Edificios	205,982.70	205,982.70
Maquinaria y equipo	310,787.65	309,293.30
Muebles y enseres	39,840.50	20,032.12
Equipos de oficina	5,006.27	2,608.61
Equipos de computación	1,522.08	627.20
Vehículos	-	29,160.81
	563,139.20	567,704.74

Diciembre 31,	2017	2016
Propiedades, planta y equipo, depreciación acumulada:		
Edificios	(20,617.08)	(17,165.23)
Maquinaria y equipo	(133,939.42)	(101,031.89)
Muebles y enseres	(13,493.35)	(10,562.14)
Equipos de oficina	(1,502.81)	(1,200.66)
Equipos de computación	(403.84)	(152.13)
Vehículos	-	(24,300.66)
	(169,956.50)	(154,412.71)

Los movimientos de propiedades, planta y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Edificios	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Total
Año terminado en diciembre 31, 2017:							
Saldo inicial	188,817.47	208,261.41	9,469.98	1,407.95	475.07	4,860.15	413,292.03
Adiciones	-	1,494.35	19,808.38	2,397.66	894.88	-	24,595.27
Venta/baja	-	-	-	-	-	-	-
Gasto depreciación	(3,451.85)	(32,907.53)	(2,931.21)	(302.15)	(251.71)	(4,860.15)	(44,704.60)
Saldo final	185,365.62	176,848.23	26,347.15	3,503.46	1,118.24	-	393,182.70

ESPACIO EN BLANCO

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Terrenos	226.959,28	940.390,66
Edificios	1.832.335,11	1.106.406,11
	2.059.294,39	2.046.796,77

Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión es US\$ 226.959,28 y US\$ 1.832.335,11 para terrenos y edificios respectivamente.

16. INVERSIONES NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		Porcentaje de participación		Saldo en libros	
		2017	2016	2017	2016
Inversiones en subsidiarias:					
Fideicomiso Plaza del Bosque	(1)	100%	100%	3.077.155,39	3.076.682,80
Fideicomiso Sierralta	(2)	0%	100%	-	1.109.204,37
Total inversiones en subsidiarias				3.077.155,39	4.185.887,17
Otras inversiones:					
Plusbienes S.A.	(3)	50%	50%	400,00	400,00
Total inversiones no corrientes				3.077.555,39	4.186.287,17

- (1) Corresponde al Fideicomiso inmobiliario constituido en el año 2011, administrado por Fideval, que tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque que comprende la construcción de seis torres de departamentos, bodegas y parqueaderos, en tres etapas independientes, la Etapa 1 comprende la Torre 5 y 6, la Etapa 2 comprende la Torre 3 y 4 y la Etapa 3 comprende la Torre 1 y 2; sobre un terreno aportado por el constituyente, de 5.364,9 m² ubicado en la Alonso Torres y San Francisco de la Pita, parroquia Cochapamba, cantón Quito. Al 31 de diciembre del 2017 el avance de obra de la construcción de acuerdo al informe de fiscalización es de 99,98% sobre la primera etapa y 55,48 % correspondiente a la segunda etapa.
- (2) Fideicomiso inmobiliario constituido en el año 2011, administrado por Fideval, que tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario SIERRA ALTA que comprende la construcción de 30 departamentos de lujo, 60 parqueaderos sencillos, 29 bodegas, en una sola etapa sobre un lote N°75 ubicado en Urbanización Ñaquito II, sector Chaupicruz alto del cantón Quito, provincia de Pichincha; con fecha 14 de diciembre del 2015 la junta del Fideicomiso aprueba el cierre financiero del proyecto en virtud de que se ha concluido con el 100% de la construcción.

- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde al 50% de participación de acciones en INMOBILIARIA DE BIENES Y SERVICIOS PLUSBIENES S.A., compañía que actualmente se encuentra en estado “cancelación de la inscripción” según la Superintendencia de Compañías del Ecuador

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Proveedores nacionales	316,614.09	302,011.05
Otras cuentas por pagar	179,020.98	179,888.73
Retenciones garantía	52,424.49	53,560.00
	548,059.56	535,459.78

18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Obligaciones corrientes:		
Banco Guayaquil		
Préstamo al 9.2% de interés anual y vencimiento en febrero 2017.		50,583.13
Tarjetas de crédito		
Visa	400.69	382.35
Total Obligaciones corrientes	400.69	50,965.48
Obligaciones no corrientes:		
Bancoldex Colombia		
Préstamo al 1.4% de interés anual y vencimiento en febrero 2017. (1)	-	803,607.56
Total Obligaciones no corrientes	-	803,607.56
Total Obligaciones Financieras	400.69	854,573.04

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, este préstamo están garantizados con la firma de un pagaré firmado por la Casa Matriz en Colombia.

19. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Con el IESS	16,366.89	15,849.10
Por beneficios de ley a empleados	52,787.30	42,649.05
	69,154.19	58,498.15

20. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuesto a las ganancias por pagar	-	-
Impuesto al valor agregado	7.524,16	11.517,07
Contribución Solidaria	-	160,91
Impuesto a la renta empleados	1.141,77	435,81
Retención en la fuente	3.860,17	4.861,24
Retenciones de IVA	4.996,85	3.591,34
	17.522,95	20.566,37

21. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Ing. Diego Prada	16,070.54	94,642.76
María del Rosario Rubio	-	113,709.09
Varios por pagar	2,209.08	517.90
	18,279.62	208,869.75

22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2017	2016
Jubilación patronal	(1)	26,677.16	26,677.16
Otros beneficios no corrientes	(2)	21,274.49	14,812.00
		47,951.65	41,489.16

- (1) **Jubilación patronal.-** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	26,677.16	25,481.00
Costo laboral por servicios actuales	-	1,196.16
Saldo final	26,677.16	26,677.16

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

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

Diciembre 31,	2017	2016
Saldo inicial	14,812.00	9,975.00
Costo laboral por servicios actuales	4,960.49	6,084.00
Costo financiero	1,078.00	-
Pérdida actuarial reconocida en OBD	(920.00)	-
Pérdida actuarial reconocida por ajustes y e	14,742.00	-
(Beneficios pagados)	(13,398.00)	(1,247.00)
Saldo final	21,274.49	14,812.00

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

Diciembre 31,	2017	2016
Tasa de descuento	7.57%	7.46%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.00%
Vida laboral promedio remanente	-	-
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002	IESS 2002

23. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Fondo constructor	536.788,54	536.788,54
Avance de obra	701.475,27	556.830,00
	1.238.263,81	1.093.618,54

24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

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

Pago mínimo de impuesto a la renta

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

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

debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

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

Diciembre 31,	2017	2016
Resultado antes de impuesto a la renta		
y participación a trabajadores	(1.118.251,71)	(621.413,31)
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	(1.118.251,71)	(621.413,31)
(-) Ingresos exentos	(18.884,65)	-
(+) Gastos no deducibles	741.353,74	155.158,00
(+/-) Otras partidas conciliatorias	-	-
(=) Base imponible	-	-
(=) Pérdida tributaria	(395.782,62)	(466.255,31)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
(=) Impuesto a la renta calculado	-	-
Anticipo calculado	43.853,65	43.272,77
(-) Rebaja del anticipo (1)	5.848,33	-
Anticipo determinado	38.005,32	43.272,77
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	38.005,32	43.272,77

(1) De acuerdo al Decreto Ejecutivo 210 del 7 de diciembre del 2017, la Administración tributaria determinó la rebaja del:

100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a US\$ 500.000.

60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean menores a US\$ 1.000.000.

40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de US\$1000.000,01 o más.

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Tasa legal	22%	22%
(-) Efecto de Ingresos exentos	0,37%	0,00%
(+) Efecto de Gastos no deducibles	-14,59%	-3,05%
(+/-) Efecto de Otras partidas conciliatorias	0,00%	0,00%
(+) Efecto de impuesto mínimo	-3,40%	-6,96%

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

25. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se originaron impuestos diferidos a ser registrados en los presentes Estados Financieros Separados.

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

Diciembre 31,	2017	2016
Gasto impuesto a la renta del año		
Impuesto a la renta corriente	38,005.32	43,272.77
(Liberación) constitución impuestos diferid	-	-
	38,005.32	43,272.77

26. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por 2.000 acciones ordinarias, nominativas, e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 1 dólar cada una.

27. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está compuesto por aportes de Casa Matriz por un valor de US\$ 1.000.000,00 y US\$ 3`105.330,00 respectivamente.

28. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los componentes de otro resultado integral incluyen:

- Nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a NIC 19 Beneficios a empleados.

29. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Ganancias acumuladas: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Resultados acumulados primera adopción NIIF: Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

30. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir principalmente gerencia de proyectos inmobiliarios, comercialización, administración de obras.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Servicios de construcción	651,956.14	536,403.62
Venta inmuebles	418,353.09	-
Alquiler equipos	153,554.01	81,499.74
Comercialización	124,946.58	5,492.77
Arriendo oficinas	120,314.22	84,018.56
Honorarios	7,171.63	-
Arriendos	4,724.38	10,133.18
Otras ventas	3,682.17	-
Honorarios promesas cv	540.00	90.00
	1,485,242.22	717,637.87

31. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Departamentos	457,610.31	-

32. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	652,358.51	596,269.15
Beneficios sociales e indemnizaciones	147,053.05	107,579.94
Aportes a la seguridad social (incluido fondo)	124,940.06	120,207.21
Honorarios, comisiones y dietas a personas	119,362.93	3,332.65
Gasto deterioro	85,960.09	-
Impuestos, contribuciones y otros	65,608.24	73,755.67
Depreciaciones	44,704.60	43,624.28
Otros gastos	38,920.64	225,940.85
Arrendamiento operativo	29,605.31	26,988.25
Gomisiones	19,755.16	-
Gastos de viaje	15,240.84	5,064.91
Mantenimiento y reparaciones	14,239.77	14,020.46
Transporte	12,937.30	4,507.40
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	11,004.95	11,928.24
Promoción y publicidad	7,226.08	519.68
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	3,548.63	1,320.56
Amortizaciones	1,688.96	3,732.50
Combustibles	1,328.29	942.12
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, tr	185.57	-
	1,395,668.98	1,239,733.87

33. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Intereses prestamos y sobregiros	19,076.69	39,402.58
Multas y sanciones	3,074.61	13,666.64
Gastos servicios bancarios	2,463.10	3,151.72
	24,614.40	56,220.94

34. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Otros ingresos	9,486.13	-
Ingresos financieros	73.57	176.40
	9,559.70	176.40

35. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Pérdidas en inversiones	735.159,94	-

36. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas por cobrar corriente		
Fideicomiso Sierra Alta	-	187.223,72
Edificar Prabyc	360,00	-
Fideicomiso Plaza del Bosque	9.386,60	-
Total cuentas por cobrar corrientes	9.746,60	187.223,72
Cuentas por cobrar no corriente		
Fideicomiso Plaza del Bosque	-	42.070,67
Total cuentas por cobrar no corrientes	-	42.070,67
Total cuentas por cobrar relacionados	9.746,60	229.294,39

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas por pagar no corriente		
Corporación Hattin	1.718.435,33	1.718.435,33
Prabyc Colombia	2.255.195,00	-
	3.973.630,33	1.718.435,33

Diciembre 31,	2017	2016
Gastos		
Participación fideicomisos	735.159,94	-
	735.159,94	-

37. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2016 no superan el importe acumulado mencionado.

38. ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

39. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros separados adjuntos.

40. SANCIONES.

▪ De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a PRABYC INGENIEROS S.A.S., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

▪ De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a PRABYC INGENIEROS S.A.S., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

41. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.

Un detalle de la distribución del personal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

Diciembre 31,	2017	2016
No. de trabajadores		
Gerentes y ejecutivos principales	2	2
Profesionales y técnicos	0	0
Empleados y otros	50	60
	52	62

42. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros separados, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

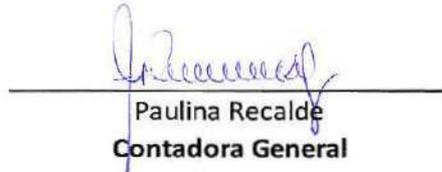
Sin embargo y con posterioridad al cierre del balance la compañía está analizando los impactos y políticas aplicarse en el año posterior con respecto a la aplicación de la NIIF 15 y NIIF 9 que inicia el 01 de enero de 2018.

43. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 10 de abril de 2018 y serán presentados al Representante Legal para su aprobación. En opinión de la Administración de la Sucursal, los estados financieros serán aprobados por la Casa Matriz sin modificaciones.



Diego Prada C.
Apoderado



Paulina Recalde
Contadora General

