RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
JUNTO CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO:

Opinión del auditor independiente

Estados financieros comparativos:
- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de Amércia
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internaicoanles de Auditoria
IASB	Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses

La Compañía RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Activos			
Efectivo	6	2,406.94	124,397.99
Cuentas por cobrar a clientes	7	1,161,620.90	1,866,058.19
Otras cuentas por cobrar	8	72,408.14	47,970.64
Activos por impuestos corrientes	14.2	1,096.68	-
Inventarios	9	2,197,544.56	6,961,696.35
Total activos corrientes		3,435,077.22	9,000,123.17
Maquinarias, equipos y muebles	10	26,046.59	24,420.65
Propiedades de inversión	11	8,213,580.45	4,000,000.00
Total activos no corrientes		8,239,627.04	4,024,420.65
Total activos		11,674,704.26	13,024,543.82
Pasivos			
Obligaciones financieras	12	1,357,205.22	2,874,296.00
Proveedores	13	134,343.97	560,994.92
Pasivos por impuestos corrientes	14.3	27,579.23	48,498.84
Beneficios a empleados	15	24,725.46	11,560.65
Otras cuentas por pagar	16	7,211.54	12,484.76
Anticipos de clientes	17	139,970.99	440,001.44
Total pasivos corrientes		1,691,036.41	3,947,836.61
Obligaciones financieras	12	5,533,181.68	4,648,885.68
Otras cuentas por pagar		-	3,325.00
Partes relacionadas	18	3,702,275.92	3,343,789.29
Total pasivos a largo plazo		9,235,457.60	7,995,999.97
Total pasivos		10,926,494.01	11,943,836.58
Patrimonio:	19		
Capital		1,057,000.00	70,800.00
Aporte futuro aumento de capital		23.91	986,223.91
Reserva legal		2,368.37	-
Resultados acumulados		(311,182.03)	23,683.33
Total patrimonio		748,210.25	1,080,707.24
Total pasivos y patrimonio		11,674,704.26	13,024,543.82
		-	-

Juan Carlos Aray
Gerente General

Adelanda Lopez Zambrano
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Ingresos	20	1,173,848.02	2,164,587.90
Costo de venta	21	(594,560.42)	(1,127,250.90)
Pérdida bruta		579,287.60	1,037,337.00
Gastos:			
Gastos de administración y venta	22	(309,611.27)	(337,631.58)
Gastos financieros		(602,173.72)	(643,782.79)
Otros egresos		-	(18,240.21)
		(911,784.99)	(999,654.58)
Utilidad (pérdida) antes de la participación de utilidades e impuesto a la renta		(332,497.39)	37,682.42
Participación de utilidades	15	-	(5,652.36)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(332,497.39)	32,030.06
Impuesto a la renta corriente	14.5	-	(8,346.33)
Pérdida integral neta		(332,497.39)	23,683.73

Juan Carlos Aray
Gerente General

Adelaida Lopez Zambrano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Utilidad (Pérdida) acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Enero 1 de 2016	70,800.00	2,300,000.00	-	(2,139,598.07)	231,201.93
Ajuste y compensación		(1,313,776.09)		2,139,598.07	825,821.98
Utilidad neta				23,683.73	23,683.73
Diciembre 31 del 2016	70,800.00	986,223.91	-	23,683.73	1,080,707.64
Aumento capital	986,200.00	(986,200.00)			-
Constitución reserva			2,368.37	(2,368.37)	-
Utilidad neta				(332,497.39)	(332,497.39)
Diciembre 31 del 2017	1,057,000.00	23.91	2,368.37	(311,182.03)	748,210.25

Juan Carlos Aray
Gerente General

Adelaida Lopez Zambrano
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTUDO DE FLUJO DE EFECTIVO
Año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		1,577,654.86	463,388.56
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(784,131.89)	(21,628.79)
Pagado a empleados		(71,757.38)	(73,886.72)
Intereses pagados		(602,173.72)	(643,782.79)
Otras (salidas) entradas de efectivo		36,904.65	(301,638.95)
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		156,496.52	(577,548.69)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipos		(4,179.42)	(1,335.71)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(4,179.42)	(1,335.71)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		(632,794.78)	(995,642.37)
Préstamos recibidos (pagados) relacionados		358,486.63	1,665,223.85
Efectivo neto (provisto de) usado en actividades de financiamiento		(274,308.15)	669,581.48
Aumento neto en efectivo		(121,991.05)	90,697.08
Efectivo al inicio del año		124,397.99	33,700.91
Efectivo al final del año		2,406.94	124,397.99

Juan Carlos Aray
Gerente General

Adelaida Lopez Zambrano
Contadora General

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACIÓN
Año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo usado en las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(332,497.39)	37,682.42
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		2,553.48	3,519.92
Desahucio		1,711.96	
Otros ingresos/gastos		(369,718.93)	792,614.73
		(697,950.88)	833,817.07
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		704,437.29	(1,479,502.19)
Otras cuentas por cobrar		44,154.30	(45,251.45)
Inventarios		550,571.34	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		(426,650.95)	395,958.20
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		(18,064.58)	(280,200.45)
Intereses por pagar		-	(2,369.87)
Efectivo neto provisto de actividades de operación		156,496.52	(577,548.69)
		-	-

Juan Carlos Aray
Gerente General

Adelaida Lopez Zambrano
Contadora General

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INDICE

Notas		Pág
1	Información general	6
2	Bases de preparacion de los estados financieros	7
3	Politicas de contabilidad significativas	7
4	Normas contables aún no vigentes	13
5	Administracion de riesgos financieros	13
6	Efectivo	16
7	Cuentas por cobrar a clientes	16
8	Otras cuentas por cobrar	17
9	Inventarios	17
10	Maquinarias, equipos y muebles	18
11	Propiedades de inversión	18
12	Obligación financiera	18
13	Cuentas por pagar provedores	19
14	Impuestos corrientes	19
15	Beneficios a empleados corrientes	21
16	Otras cuentas por pagar	22
17	Anticipo de clientes	22
18	Saldo y transacciones con partes relacionadas	22
19	Patrimonio	23
20	Ingresos	23
21	Costos de construcción	24
22	Gastos de administración	24
23	Eventos subsecuentes	25

1. Información General

1.1 Constitución y objeto social.- La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador mediante Resolución No. 63 emitido el 9 de febrero del 2009.

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles y soluciones habitacionales. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en Manta denominada SARILAND. El proyecto se edifica sobre una extensión de aproximadamente 182 mil metros cuadrados disponible para la construcción de 540 viviendas en un promedio de 150 metros cuadros de terrenos para la construcción por unidad. A la fecha de los estados financieros se han entregado más de 318 casas de las etapas B,C y D, 18 casas pendientes de la etapa B3 y se están construyendo 222 viviendas que se prevé concluirla y entregar hasta el año 2020.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 96056, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1391748914001.

De acuerdo al artículo 198 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcance el cincuenta por ciento o más del capital social y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objetivo de la Compañía.

1.2 Aprobación de los estados financieros.- Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 31 de marzo de 2018.

1.3 Entorno económico.- Durante el año 2017, Ecuador mantiene dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petroleo principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así también, por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país, lo que continua originando desaceleración del ritmo de la economía. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los indices de inversión extranjera.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, entre otras medidas. Así también, mantiene el esquema de restringir las importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto incrementara ciertos aranceles el 2018.

La Gerencia de la Compañía considera que a pesar de la dificil situación economica que atraviesa el pais, la situación financiera y los resultados de las operaciones no se verán afectadas por que existe mercado disponible para seguir explotando, sus planes de

financiamiento para adquisición de los nichos son atractivos y mantienen una posición en el mercado.

2. Bases de preparación de los estados financieros

2.1 **Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.2 **Bases de medición.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 **Moneda funcional y de presentación.-** Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

2.4 **Uso de estimados y juicios.-** La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

2.5 **Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

2.6 **Período de reporte.-** El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre.

3. Principales políticas contables

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

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Equivalentes de efectivo.- El equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3 Préstamos y otras cuentas por cobrar y pagar

(i) *Reconocimiento y medición.*- Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes que aplicaron la obtención de bonos otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Para el caso de las partidas por cobrar, si existieren, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

(ii) *Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.*- Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

3.4 Inventarios.- Comprende las viviendas terminadas y en construcción reconocidos en función de la fiscalización del proyecto y el avance de las obras, respectivamente.

Los costo de los inventarios (casas de viviendas) se determina a través de la identificacón especifica de sus costos individuales. La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios.

Como parte del costo de las viviendas se incluye los impuestos no recuperables en la adquisición de bienes y servicios.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

3.5 Maquinarias, equipos y muebles

(i) *Reconocimiento y medición.-* Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las maquinarias, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las maquinarias, equipos y muebles se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

(ii) *Depreciación de maquinarias, equipos y muebles.-* La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(iii) *Deterioro de maquinarias, equipos y muebles*.- El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.6 Beneficios a empleados

(i) *Beneficios a empleados corrientes*.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones establecidas en el Código de Trabajo, son las remuneraciones adicionales, como son las vacaciones, bono navideño (décimo tercero), bono escolar (décimo cuarto); y, fondo de reserva, que son reconocidos como gastos en función del devengado.

(ii) *Terminación de la relación laboral*.- incluye los beneficios por indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral se reconocen como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(iii) *Participación de utilidades a trabajadores*.- se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio que se origine, en caso de existir pérdidas, no se reconoce este beneficio.

(iv) *Beneficios a empleados post-empleo*.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

3.7 **Provisiones y contingencias.-** Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

3.8 **Reconocimiento de ingresos y costos.-** Los ingresos procedentes de la venta de las viviendas son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se recibe el desembolso aprobado por la institución que financia la adquisición de la casa .

Cuando las viviendas (inventarios) son vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como costo del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación, considerando una alícuota por metro cuadro por el terreno y la obra civil.

Cuando sea probable que los costos totales de la construcción vayan a exceder a los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

Los impuestos corrientes generados en la adquisición de materiales, suministros, servicios, etc., se cargan a los costos y gastos cuando no son recuperables.

3.9 Gastos financieros.- Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.10 Impuesto a la Renta

Gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida). El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(i) *Impuesto corriente.-* es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(ii) *Impuesto a la renta diferido.-* es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.

4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

5 Administración del riesgo financiero-

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

5.1 Riesgo de mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Compañía mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Así también, mantiene una cartera de clientes y un portafolio de proveedores, altamente diversificado, por lo tanto no tienen riesgos significativos de concentración en sus cuentas por cobrar y en su abastecimiento.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge en su endeudamiento a corto y largo plazo, los financiamientos directos y alternativos, renovaciones y cubertura, se calcula el impacto sobre los resultados por efecto de la tasa de interés. Las deudas financieras se concentran en instituciones financieras locales públicas y privadas, cuyas tasas fijas exponen los resultados de la Compañía por la alta volatilidad de los intereses y la variación que existe entre la tasa pública y privada.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o una tercera parte no cumplen con sus obligaciones contractuales y la financiera cubra el crédito del cliente que adquiere la vivienda, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se minimiza por el financiamiento que otorgan las instituciones financieras públicas y privadas, a las personas calificadas por sujeto de crédito para la adquisición de las casas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el Riesgo de Crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de Operaciones de Crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de los ventas de casas.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito es como sigue:

	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.406,94	124.397,99
Cuentas por cobrar a clientes	1.161.620,90	1.866.058,19
Otras cuentas por cobrar	72.408,14	47.970,64
	1.236.435,98	2.038.426,82

Cuentas por cobrar.- La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente o de terceras partes relacionadas o no, cabe indicar que no existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

La práctica comercial de la Compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía establece como Cartera de Clientes solo los valores que corresponden a las Reservas y/o Promesas de Compra Venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.

Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de Cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. 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, de la siguiente manera:

Los activos disponibles cuya disponibilidad a convertirse en efectivo en términos corrientes, son:

Diciembre 31,	2017	2016
Activos corrientes		
Efectivo	2.406,94	124.397,99
Cuentas por cobrar a clientes	1.161.620,90	1.866.058,19
Otras cuentas por cobrar	72.408,14	47.970,64
Inventarios	2.197.544,56	6.961.696,35
	3.433.980,54	9.000.123,17

Los vencimientos a corto plazo de los pasivos financieros, según flujos de efectivo no descontados, son:

Pasivos corrientes	2016	Vencimiento 0 a 6 meses	Vencimiento mas de 1 año
Obligaciones bancarias	1.357.205,22	678.602,61	678.602,61
Proveedores	134.343,97	134.343,97	0,00
Obligaciones tributarias	27.579,23	27.579,23	0,00
Beneficios a empleados	24.725,46	24.725,46	0,00
Anticipo de clientes	139.970,99	0,00	139.970,99
Otras cuentas por pagar	7.211,54	7.211,54	0,00
	1.691.036,41	872.462,81	818.573,60

Pasivos corrientes	2016	Vencimiento 0 a 6 meses	Vencimiento mas de 1 año
Obligaciones bancarias	2.874.296,00	1.437.148,00	1.437.148,00
Proveedores	560.994,92	560.994,92	0,00
Obligaciones tributarias	48.498,84	48.498,84	0,00
Beneficios a empleados	11.560,65	11.560,65	0,00
Anticipo de clientes	440.001,44	0,00	440.001,44
Otras cuentas por pagar	12.484,76	12.484,76	0,00
	3.947.836,61	2.070.687,17	1.877.149,44

5.4 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Las pérdidas acumuladas no pueden exceder del 50% del capital social más reservas, caso contrario la Superintendencia de Compañías resolverá incluirlo como compañía bajo causal de disolución.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

Diciembre 31,	2017	2016
Préstamos y obligaciones financieras	6.890.386,90	7.523.181,68
Cuentas por pagar a proveedores	134.343,97	560.994,92
Impuestos por pagar		48.498,84
Beneficios a empleados	28.097,78	11.560,25
Anticipo de clientes	139.970,99	445.274,66
Otras cuentas por pagar	31.418,45	12.484,76
Partes relacionadas	3.702.275,92	3.343.789,29
	10.926.494,01	11.945.784,40
Menos: Efectivo	(2.406,94)	(124.397,99)
Deuda neta	10.924.087,07	11.821.386,41
Total patrimonio	748.210,25	1.080.707,64
Capital total	11.672.297,32	12.902.094,05
Ratio de apalancamiento	**93,59%**	**91,62%**

6 Efectivo y equivalentes

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Efectivo en caja	472,99	300,00
Depósitos en bancos locales	1.933,95	124.097,99
	2.406,94	124.397,99

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y a la fecha del informe no mantienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

7 Cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por cobrar a clientes corresponden a valores por regularizar que corresponde a los bonos aprobados por el MIDUVI para la adquisición de las casas.

8 Otras cuentas por cobrar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Garantias	-	45.570,64
Anticipos a proveedores	72.088,48	2.400,00
Empleados	319,66	-
	72.408,14	47.970,64

9 Inventarios-

El movimiento comparativo de esta cuenta, al 31 de diciembre del 2016, fue el siguiente:

	Inversión preoperacional	Construcción en proceso	Terreno	Baldeball	Total
Enero 1 de 2016	1.843.164,10	5.502.474,67	431.685,66	43.627,45	7.820.951,88
Avance de obra		267.995,37			267.995,37
Adiciones [*]	(1.729.312,82)	2.160.998,48	(431.685,66)		-
Costos de construcción		(1.127.250,90)			(1.127.250,90)
Diciembre 31 de 2016	113.851,28	6.804.217,62	-	43.627,45	6.961.696,35
Avance de obra					-
Reclasificación [*]	(6.921,44)	(4.124.836,64)		(43.627,45)	(4.175.385,53)
Costos de construcción		(588.766,26)			(588.766,26)
Diciembre 31 de 2017	106.929,84	2.090.614,72	-	-	2.197.544,56

[*] Ver Nota 11.

La inversión pre-operativa incluye, excavaciones, calles, vías, bordillos, aceras, instalaciones de servicios básicos, y gastos administrativos directos e indirectos que no se han costeado.

10 Maquinarias, equipos y muebles

Un resumen comparativo del movimiento del costo y la depreciación acumulada, es el siguiente:

	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Equipo oficina	Otros	Total
Costo atribuido:						
Diciembre 31 del 2015	24.739,34	14.154,05	11.267,78	7.590,34	3.762,32	61.513,83
Adiciones					1.335,71	1.335,71
Diciembre 31 del 2016	24.739,34	14.154,05	11.267,78	7.590,34	5.098,03	62.849,54
Adiciones					4.179,42	4.179,42
Diciembre 31 del 2017	24.739,34	14.154,05	11.267,78	7.590,34	9.277,45	67.028,96
Depreciación acumulada:						
Diciembre 31 del 2015	(15.970,53)	(5.880,22)	(10.011,85)	(3.046,37)	-	(34.908,97)
Gasto depreciación	(1.236,96)	(1.415,28)	(37,96)	(693,00)	(136,72)	(3.519,92)
Diciembre 31 de 2016	(17.207,49)	(7.295,50)	(10.049,81)	(3.739,37)	(136,72)	(38.428,89)
Gasto depreciación	-	(1.415,28)	(445,20)	(693,00)	-	(2.553,48)
Diciembre 31 de 2017	(17.207,49)	(8.710,78)	(10.495,01)	(4.432,37)	(136,72)	(40.982,37)
Valor en libros neto:						
Diciembre 31 del 2016	7.531,85	6.858,55	1.217,97	3.850,97	4.961,31	24.420,65
Diciembre 31 del 2017	7.531,85	5.443,27	772,77	3.157,97	9.140,73	26.046,59

11 Propiedades de inversión

Un resumen de esta cuenta, fue el siguiente:

	Terreno	Total
Enero 1 de 2017	4.000.000,00	4.000.000,00
Reclasificación	4.124.836,64	4.124.836,64
Adición	88.743,81	88.743,81
Diciembre 31 del 2017	8.213.580,45	8.213.580,45

Durante el año 2016, la compañía recibió un terreno ubicado en Puerto Cayo que se registró como parte de los inventarios ya que la finalidad era el desarrollo de un proyecto urbanístico, esta adición fue producto de la liberación de una hipoteca a favor de la principal accionista de la Compañía que formo parte del patrimonio como un aporte adicional. Sin embargo, durante el año 2017 se realizo la reclasificación de este terreno de Inventarios a Propiedades de Inversión, ya que se esta analizando el desarrollo de un proyecto inmobiliario con otras finalidades.

12 Obligaciones financieras

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Año 2017		Año 2016	
Diciembre 31,	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco Ecuatoriano de la Vivienda				
Bono por liquidar	850.000,00		850.000,00	
Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda				
Bono por liquidar	370.500,00		390.000,00	
Banco de Machala S.A.				
Sobregiro bancario	127.634,15			
Banco del Pacifico S.A.				
Préstamo para operar		5.533.181,68	1.594.296,00	4.648.885,68
Intereses	9.071,07		40.000,00	
	1.357.205,22	5.533.181,68	2.874.296,00	4.648.885,68

Los bonos por liquidar incluyen US$5.000,00 recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (MIDUVI), que se encuentran pendientes de legalizar, regularizar con las cuentas por cobrar y facturar.

El préstamo para operación, incluye un financiamiento para proyecto de interés público recibido del Banco del Pacifico S.A., por un monto de US$7.566.932,07 recibido el 27 de septiembre de 2015 y vence el 9 de mayo de 2019, a una tasa efectiva de 9.33%, genera pagos mensuales de interés y 3 cuotas de capital cada doce meses.

Esta operación de crédito está garantizada por Hipoteca Abierta sobre un Los lotes disponibles para desarrollo del proyecto Urbanístico SARILAND, y gozan de varios años de periodo de gracia.

13 Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar comerciales incluyen cuentas por pagar a proveedores de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explícito e implícito.

14 Impuestos corrientes-

14.1. Período de revisión.- De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. La administración tributaria se encuentra en proceso de revisión del cumplimiento tributario del año 2012 y se está atendiendo requerimiento de cierta información tributaria.

14.2. Activos por impuestos corrientes.- Al 31 de diciembre del 2017, un detalle de esta cuenta fue el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuesto a la renta retenido	600,00	-
Credito Tributario ISD	496,68	-
	1.096,68	-

14.3. Pasivos por impuestos corrientes.- El detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Retenciones de impuesto a la renta a proveedores	5.467,07	3.088,72
Impuesto al Valor Agregado	14.827,93	4.603,33
Impuestos por pagar (1)	7.284,23	32.460,49
Impuesto a la renta (Ver Nota 14.4)	-	8.346,33
	27.579,23	48.498,87

(1) Corresponde a valores retenidos pendientes de pago de periodos anteriores.

14.4. Impuesto a la renta

(i) *Tasa de impuesto a la renta.-* La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

(ii) *Anticipo de impuesto a la renta.-* A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

14.5 Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	(332.497,39)	32.030,06
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta contable	-	7.046,61
Incremento (disminución) resultante de:		
Gastos no deducibles	4.955,37	3.643,09
Discapacitados	-	(2.343,37)
Impuesto a la renta corriente (causado)	-	8.346,33

El impuesto a la renta por pagar (a favor), neto de créditos tributarios, son los siguientes:

	2017	2016
Impuesto a al renta causado	-	8.346,33
Retenciones del año	(600,00)	-
Impuesto a pagar (Saldo a favor)	(600,00)	8.346,33

14.5. Régimen de Precio de Transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía basada en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios para las transacciones del 2015, considera que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2015. El estudio final estará disponible en las fechas que requieren las autoridades tributarias.

14.6. Otros asuntos

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

- 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 incrementará 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 en regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será el 28%. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico especifico.

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios y 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
- No seré deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado, las compras realizadas en efectivo superiores a US$1.000,00 (anteriormente era US$5.000).

15 Beneficios a empleados-

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Seguridad social	Otros beneficios	Participación de utilidades	Total
Diciembre 31 del 2015	5.434,27	2.843,49	-	8.277,76
Gasto del año	9.596,28	9.699,50	5.652,36	24.948,14
Pagos	(13.077,08)	(8.588,17)		(21.665,25)
Diciembre 31 del 2016	1.953,47	3.954,82	5.652,36	11.560,65
Gasto del año	8.259,41	11.099,61		19.359,02
Pagos /ajustes	(4.226,19)	3.684,34	(5.652,36)	(6.194,21)
Diciembre 31 del 2017	5.986,69	18.738,77	-	24.725,46

Seguridad social incluye el aporte patronal al IESS, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva;

Otros beneficios incluyen remuneraciones adicionales que por ley son obligatorios reconocerles a los empleados afiliados. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la costa y septiembre en la sierra, como bono para inicio de periodo escolar, mas liquidaciones e indemnizaciones por terminación laboral; y,

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente.

16 Otras cuentas por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Partes relacionadas *(Ver Nota 19)*	7.211,54	7.211,54
Otras	-	5.273,22
	7.211,54	12.484,76

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios y 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
- No seré deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado, las compras realizadas en efectivo superiores a US$1.000,00 (anteriormente era US$5.000).

15 Beneficios a empleados-

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Seguridad social	Otros beneficios	Participación de utilidades	Total
Diciembre 31 del 2015	5.434,27	2.843,49	-	8.277,76
Gasto del año	9.596,28	9.699,50	5.652,36	24.948,14
Pagos	(13.077,08)	(8.588,17)		(21.665,25)
Diciembre 31 del 2016	1.953,47	3.954,82	5.652,36	11.560,65
Gasto del año	8.259,41	11.099,61		19.359,02
Pagos /ajustes	(4.226,19)	3.684,34	(5.652,36)	(6.194,21)
Diciembre 31 del 2017	5.986,69	18.738,77	-	24.725,46

Seguridad social incluye el aporte patronal al IESS, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva;

Otros beneficios incluyen remuneraciones adicionales que por ley son obligatorios reconocerles a los empleados afiliados. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la costa y septiembre en la sierra, como bono para inicio de periodo escolar, mas liquidaciones e indemnizaciones por terminación laboral; y,

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente.

16 Otras cuentas por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Partes relacionadas *(Ver Nota 19)*	7.211,54	7.211,54
Otras	-	5.273,22
	7.211,54	12.484,76

17 Anticipo de clientes

Un resumen comparativo del movimiento de los anticipos de los clientes, es el siguiente:

	2017	2016
Enero 1,	440.001,44	144.904,85
Recibido de clientes	1.098.342,12	2.459.684,49
Reconocimiento de ingresos	-1.398.372,57	-2.164.587,90
Diciembre 31,	139.970,99	440.001,44

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

18 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos por cobrar y pagar con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

	Por pagar corriente		Por pagar no corriente	
Diciembre 31,	2017	2016	2017	2016
Inmobiliaria IMVIARDU S.A.	-	-	1.909.444,48	1.547.212,58
Camposanto Jardines del Eden S.A. CAJARDENS	-	-	31.890,00	-
Balcones de las Ballenas S.A. BALDEBALL	7.211,54	7.211,54		-
Preserexas S.A.			23.415,00	-
Vacatoursa			1.076,62	-
Corporación Aray Aray S.A. BIOARAY	-	-	1.242.284,89	1.171.859,98
Accionistas	-	-	494.164,93	624.716,73
	7.211,54	7.211,54	3.702.275,92	3.343.789,29

Las transacciones con partes relaciondas correspoden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

19. Patrimonio-

19.1. ***Capital social y aumento de capital.***- Al 31 de diciembre del 2017 el capital social de la Compañía estaba constituido por 1.057.000 acciones ordinarias y nominativas de US$1 cada una, totalmente pagadas.

Con fecha 09 de diciembre del 2016, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se revolvió el aumento de capital a US$1.057.000,00 mediante la cuenta aporte aporte para futuras capitalizaciones. Con fecha 20 de abril del 2017, quedó inscrita la escritura pública que contiene aumento de capital suscrito y autorizado por US$1.057.000,00 y la reforma de estatutos.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	%	Valor
Galo Andrés Alcívar Alcívar	Ecuador	0%	1,00
Juan Carlos Aray Miranda	Ecuador	100%	1.056.999,00
			1.057.000,00

19.2. ***Reserva legal.-*** De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

19.3. ***Resultados acumulados.-*** Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

20. Ingresos

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Viviendas	1.070.860,00	2.164.087,90
Servicios de construcción	30.000,00	-
Alquiler de equipos y maquinarias	71.428,57	-
Otros	1.559,45	500,00
	1.173.848,02	2.164.587,90

21. Costos de construcción

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Servicios de construcción:		
Inventario inicial materia prima	4.288.361,21	-
Inventario final materia prima	(2.197.544,56)	(4.288.361,21)
Inventario inicial productos en proceso	349.993,67	3.730.550,75
Inventario final productos en proceso	(1.852.044,06)	(349.993,67)
Inventario inicial productos terminados	-	2.247.237,03
Inventario final productos terminados	-	(212.182,00)
Otros	5.794,16	-
	594.560,42	1.127.250,90

Los servicios de construcción incluyen los siguientes trabajos: desalojos de escombros, rellenos, compactación, exacavaciones, trabajos de obra, e, instalaciones electricas y mecanicas; y,

construcción de estructura como hormigón en losas, vigas de acero, anclajes, levantamiento de muros de contención, acero de refuerzo, mallas y bases.

22. Gastos de administración

Un detalle comparativo de estos gastos, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Sueldos y salarios	73.371,94	52.221,07
Obligaciones con el IESS	9.181,13	9.699,50
Beneficios sociales	657,56	9.596,28
Honorarios profesionales	38.100,84	35.789,59
Desahucio	1.711,96	
Promoción y publicidad	1.187,27	-
Combustibles y lubricantes	22,11	144,34
Mantenimiento y reparaciones	1.797,22	6.138,18
Seguros y reaseguros	20.353,07	59.989,57
Suministros y materiales	684,03	2.964,20
Impuestos, tasas y contribuciones	47.811,89	56.887,27
Iva gasto	11.885,17	-
Servicios básicos	20.982,87	24.619,56
Gaston de gestión	1.200,24	1.202,48
Depreciación	2.553,48	3.519,92
Otros	78.110,49	74.859,62
	309.611,27	337.631,58

23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General

Adelaida López Zambrano
Contadora General