

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

TENSIOLIT S.A. - Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en diciembre 13 de 1999. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. En julio 31 de 2017, la Compañía cambió su actividad principal por actividades de administración de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No.0992107367001.

Aprobación de los Estados Financieros. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Abril 11 de 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Actionistas en Mayo 25 de 2017.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Pronunciamientos contables.- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas o interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2017. Asimismo, la Administración de CORPEVIN S.A., se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF 9 – Instrumentos Financieros.**-
❖ Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.
❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.**-
❖ Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el Ingreso se reconoce por un importe que refleja la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.
❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

aplicable a todas las entidades y derogará todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

- **NIIF 16 - Arrendamientos.**

- Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.
- **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

- **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.-**

- Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.
- **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del TASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuotas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de los contratos de promesa de compra – venta de los bienes inmuebles hasta el 2015.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes u al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

de viviendas y cuyas situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.

- **Liquidex**.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias.- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta, el cual es determinado en función de terrenos efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Compañía no cuenta con inventarios de terrenos debido al cambio de actividad.

Obras en proceso.- El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido mediante el método de avance de obra.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Muebles, enseres y equipo de oficina	10%
Maquinaria y equipos	10%
Vehículo	20%
Equipos de computación	33.33%

Anticipos de clientes.- La Compañía registra los importes recibidos de los clientes aplicables a los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y de viviendas, como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal e indemnizaciones.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía.

En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Al 31 diciembre de 2017, la Compañía no dispone de un estudio actuarial.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Reconocimiento de ingresos.: Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta, hasta junio de 2016 y a partir de julio de 2016, se reconocen ingresos por alícuotas y expensas que se originan por cobros de mantenimiento e impuestos en la Urbanización Hacienda Olonche.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquél que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre de ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Accionista	176,352	0
Pasan:	176,352	0

3. ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Viven:	176,352	0
Empleados	38,087	8,981
Clientes	14,665	1,906
Otros	<u>166,553</u>	<u>166,438</u>
Total	<u>396,000</u>	<u>127,325</u>

Accionista.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a préstamos realizados al accionista, no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Clientes.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a saldo por cobrar al Sr. Rafael Ayala por US\$. 9,438 por la venta de una casa. En el año 2016, las cuentas por cobrar a los clientes de corto y largo plazo fueron reclasificadas a cuentas de orden, nota 13.

Otros.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a ventas de activos fijos a Alvivaonthe S. A. por US\$. 82,478 y Eurogest S.A. por US\$. 59,535.

4. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Terrenos	0	1,484,063
Casas	<u>0</u>	<u>41,817</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,525,880</u>

Terrenos.- El 27 de diciembre de 2017, la Administración decidió cancelar su cuenta por pagar con la Compañía Corpevin S.A. con la entrega el lote del terreno de su propiedad ubicado en el sitio El consuelo Kilometro 44 vía la Costa-Canal CEDEGE parroquia Chongón por US\$. 1,335,875. En el año 2016, corresponden a lotes de la lotización Altos de Olón segunda etapa y Valles de Olón con extensiones de aproximadamente 5.737 m² y 500 m² respectivamente, ubicados en la Comuna de Olón, Provincia de Santa Elena, macrolote de 765.000 m², ubicado en la Parroquia Chongón, Provincia del Guayas y terrenos de 8.285 m² (27.509 m², en el 2015), ubicados en la Comuna de Olón, Provincia de Santa Elena.

Casas.- En junio de 2016, por decisión de la Administración de la Compañía se transfirieron viviendas a una parte destacada por US\$. 2,515,388, que corresponden a 60 viviendas terminadas.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>6,682</u>	<u>9,996</u>
Pasan:	6,682	9,996

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vlencos:	6,682	9,996
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	0	71,993
Retenciones de Impuesto Valor Agregado	0	980
Total	<u>6,682</u>	<u>82,969</u>

Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA). - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa el IVA generado en las compras locales de bienes utilizados para el giro del negocio de la Compañía, el cual es susceptible de devolución previa solicitud al Servicio de Rentas Internas - SRI conforme lo establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno - RALTI. Adicionalmente, se enviaron a la cuenta de gastos el saldo del crédito tributario de años anteriores por US\$. 72,983, de los cuales no se reconocieron como Gastos no deducibles el valor por US\$. 65,000.

6. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vehículos	111,787	111,787
Maquinarias y equipos	27,147	27,147
Terreno	24,510	24,510
Equipo de oficina	16,733	16,733
Equipos de computación	16,667	16,667
Muebles y enseres	6,621	6,621
Software	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
Subtotal	206,465	206,465
Menos: Depreciación acumulada	(169,127)	(159,527)
Total	<u>37,338</u>	<u>46,938</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades, neto y depreciación acumulada, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	46,938	143,543
Más: Adiciones	0	3,181
Menos: Transferencias	0	(231,045)
Menos: Ventas	0	(147,173)
Menos: Cargo anual de depreciación	(9,600)	(21,568)
Saldo final, neto	<u>37,338</u>	<u>46,938</u>

Transferencias. - Al 31 de diciembre de 2016, representan vehículos por US\$. 132,468 y local comercial "C.C. Plaza del Valle" ubicado dentro de la localización Valles de Olón por US\$. 63,397 y local de ferretería y oficina por US\$. 35,180.

6. PROPIEDADES, NETO (Continuación)

Veritas. Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente a la venta del departamento ubicado en Lomas de Urdesa -Condominio San Andresito 2do piso alto por US\$. 90,000 y a la venta de vehículos a Eurogest por US\$. 54,172. En adición en los períodos de enero a junio antes de su venta no se efectuó la debida depreciación de los mismos por US\$. 3,230.

Activos fijos totalmente depreciados.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene como parte de sus activos fijos activados US\$. 3,000 correspondientes a software y US\$. 27,146 correspondientes a maquinaria y equipos, los cuales se encuentran totalmente amortizados y depreciados.

7. ACTIVO FINANCIERO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a Dimecrons S.A. por US\$. 17,170 (US\$. 16,958 en el 2016) y Schutzman Seguridad Cia. Ltda. por US\$. 13,363 (US\$. 9,613 en el 2016), las cuales se encuentran en liquidación mediante la modalidad de oficio. En adición, en julio y diciembre de 2016, se compensaron saldos por US\$. 3,954,995, los cuales fueron realizados mediante cruce de saldos con una parte destacada.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Proveedores	247,567	323,247
Anticipos recibidos de clientes	0	363,836
Otros	<u>12,201</u>	<u>10,721</u>
Total	<u>259,768</u>	<u>697,804</u>

Anticipos recibidos de clientes.- Al 31 de diciembre de 2017, se liquidaron los anticipos con la venta de las 5 viviendas. En el año 2016, representan importes recibidos de los clientes por la promesa de compra - venta.

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan principalmente importes pendientes de pago los mismos que de acuerdo a la Administración de la Compañía, no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Participación de trabajadores en las utilidades	16,281	10,699
Vacaciones	9,962	9,481
Décimo cuarto sueldo (bono escolar)	5,156	4,185
Décimo tercer sueldo (bono navideño)	1,394	1,940
Fondo de reserva	<u>0</u>	<u>69</u>
Subtotal - Pasan:	<u>32,793</u>	<u>26,374</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

	2017	2016
	(Dólares)	
Subtotal - Viven:	32,793	26,374
Impuestos por pagar:		
Impuesto Retenciones en la fuente	771	631
Subtotal	771	631
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:		
Aportes al IESS	7,117	6,678
Subtotal	7,117	6,678
Otras:		
Nomina por pagar y otros	5,958	6,045
Liquidación de haberes por pagar	180	1,784
Subtotal	6,138	7,829
Total	46,812	41,512

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Saldo Inicial	26,374	19,330
Más: Provisiones	61,802	84,133
Menos: Pagos	(55,383)	(77,069)
Saldo Final	32,793	26,374

10. PASIVO FINANCIERO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Partes destacadas, nota 16	128	645,022
Accionistas, nota 16	0	89,273
Otros	0	303,657
Total	128	1,037,952

Partes destacadas. - Al 31 de diciembre de 2017, fueron canceladas mediante cruce de saldos con la cuenta por cobrar al Señor Álvaro Andrade Espinel. En el año 2016, corresponde a préstamos otorgados por la Compañía Corpevin S.A.

Accionistas. - Al 31 de diciembre de 2017, fueron canceladas mediante cruce de saldos con la cuenta por cobrar al Señor Señor Álvaro Andrade Espinel. En el año 2016, corresponden a préstamos para capital de trabajo otorgados por los accionistas, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

11. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Jubilación patronal	9,002	9,002
Indemnización por desahucio	3,503	3,503
Total	<u>12,505</u>	<u>12,505</u>

La Compañía no ha contratado los servicios de un actuaria para determinar el cálculo de la jubilación patronal y desahucio por los años 2017 y 2016.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está representado por 720 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00, de propiedad de Alvaro Leonardo Andrade Espinel y de los señores Alvaro Andrés Andrade Chiriboga por 40 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 y Francisco Javier Juan Vivas Wagner por 40 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una todos de nacionalidad ecuatoriana. Capital Social asciende a US\$. 800,00 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 21 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 16 de 2017.

Aportes para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2016, estos aportes para aumento de capital fueron reclasificados contra una cuenta del pasivo a largo plazo.

Utilidad (pérdida) básica por acción.- La utilidad (pérdida) básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

13. INGRESOS (ALICUOTAS POR EXPENSAS)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos corresponden a alicuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento.

14. GASTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017, representan principalmente pagos efectuados por sueldos y beneficios por US\$. 294,952 (US\$. 164,898 en el año 2016), seguridad y vigilancia por (US\$. 44,776 en el 2016), mantenimiento e instalaciones por US\$. 24,417 (US\$. 114,695 en el año 2016), Alimentos y refrigerios por US\$. 7,375 (US\$. 14,625 en el año 2016). En adición la cuenta de gastos de seguridad y vigilancia, incluye sueldos y salarios por (US\$. 44,767, en el año 2016), cuyo personal se encuentra incluido en las plantillas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

15. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones fiscales:

	2017	2016
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	108,513	71,329
Más:		
Gastos no deducibles	12,691	1,986
Menos:		
Deducciones adicionales	(57,413)	0
15% de participación de trabajadores	(16,281)	(10,699)
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>47,540</u>	<u>62,616</u>
22% de impuesto a la renta causado	10,459	13,776
	2017	2016
	(Dólares)	
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016		
Anticipo del impuesto a la renta calculado para los años 2017 y 2016	9,985	26,639
22% de Impuesto a la renta	<u>10,459</u>	<u>13,776</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% de impuesto a la renta)	<u>10,459</u>	26,639

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de 2010, se publicaron reformas referentes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto causado por US\$. 49,938. En el año 2016, el anticipo del impuesto a la renta cuya monto ascendió a US\$. 26,639.

A la fecha de emisión de este informe (mayo 8 de 2018), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Gastos no deducibles. - Al 31 de diciembre dc 2017 y 2016, la Compañía no ha considerado como parte de sus gastos no deducibles, crédito tributario del IVA de años anteriores por US\$. 65,000. En razón tendría un efecto en el pago de Impuesto a la renta por US\$. 14,300 el cual está disminuido.

El movimiento del Impuesto a la renta por los años 2017 y 2016, fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado del año	(10,459)	(13,775)
Pasan:	(10,459)	(13,775)

**15. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)**

	2017	2016
	(Dólares)	
Viven:	(10,459)	(13,775)
Anticipo de impuesto a la renta	9,985	26,639
Retenciones en la fuente del año	6,253	9,093
Crédito tributario de años anteriores	9,996	0
Anticipo pendiente de pago	(9,093)	(8,202)
Saldo a favor al final del año	6,682	13,755

16. TRANSACCIONES CON PARTES DESTACADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los saldos y transacciones con Compañías destacadas, se detalla a continuación:

	2017	2016		
	(Dólares)			
Estado de Situación Financiera:				
Activos financieros a largo plazo:				
Dimecrons S. A.	17,170	16,958		
Schutzman Seguridad Cia. Ltda.	13,363	9,613		
Total	30,533	26,571		
Pasivos financieros no corrientes:				
Corpevín S.A.	128	645,021		
Accionistas	0	89,273		
Total	128	734,294		

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a Compañías destacadas no generan intereses y no tiene fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Un resumen de las transacciones comerciales de gastos con partes destacadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016		
	(Dólares)			
Estados de Resultados Integrales:				
Ingresos:				
Alicuotas y expensas	310,079	446,247		
Total	310,079	446,247		

17. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas de orden aumentaron en US\$. 35,594, correspondiente a la Alícuota pendiente de cobros. En el año 2016, las cuentas por cobrar a corto plazo a clientes por US\$. 8,391, largo plazo a clientes por US\$. 4,641 y ingresos

17. CUENTAS DE ORDEN (Continuación)

diferidos por US\$. 13,032, correspondientes a las negociaciones de contratos de promesa de compra-venta de lotes en las urbanizaciones de Olón, fueron reclasificadas a cuentas de orden, para control interno de total que adeudan los clientes de las viviendas otorgadas a crédito. Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas de orden disminuyeron a US\$. 11,909, debido principalmente a los abonos de alícuotas.

18. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFFE)

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de construcción deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporto de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento; y,
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas); así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFFE. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes;

19. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

20. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de evasión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honradamente y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIIF No. 240.

21. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivo de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 8 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
