

**ECUAGAS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ECUAGAS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

**Abreviaturas usadas:**

- US\$. - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
  - NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
  - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
  - NIA - Normas Internacionales de Auditoría
  - SRI - Servicio de Rentas Internas
-

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Junta General de Accionistas de  
**ECUAGAS S.A.:**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

#### Opinión con salvedad:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ECUAGAS S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo 2 de la sección "Fundamento de la opinión con salvedad" de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECUAGAS S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Fundamento de la opinión con salvedad:

2. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene en sus registros contables inversiones en asociadas por US\$. 1,120,628 (nota 6), sobre las cuales, no se han medido al Valor Patrimonial Proporcional (VPP).
3. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedad.

#### Énfasis:

4. Los estados financieros separados de **ECUAGAS S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en el Ecuador para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el importe de las inversiones en sus subsidiarias medidas bajo el método de participación patrimonial y no sobre una base consolidada, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **ECUAGAS S.A.** y Subsidiarias, que se presentan por separado.
5. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos; además de que la Administración de la Compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables, sin dejar de realizar en áreas que involucran un mayor grado de complejidad los supuestos y estimados para los estados financieros. Con base a lo indicado anteriormente, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero de 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a disposiciones legales establecidas por la Superintendencia

FIRMA MIEMBRO DE



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A Junta General de Accionistas de

**ECUAGAS S.A.**

**Página 2**

### **Énfasis: (Continuación)**

de Compañías; sin embargo, la Compañía no ha efectuado diagnósticos financieros que le permitan evaluar, identificar y cuantificar los efectos en sus estados financieros. En consecuencia, la interpretación de la información financiera debe ser analizada en relación a este acontecimiento.

### **Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:**

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo. La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A Junta General de Accionistas de

**ECUAGAS S.A.**

Página 3

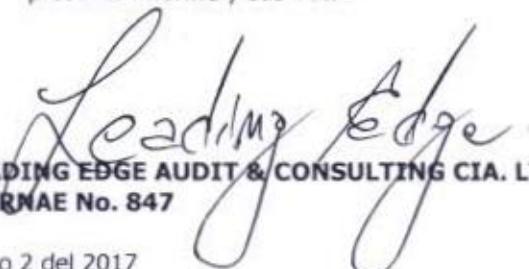
### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)**

la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

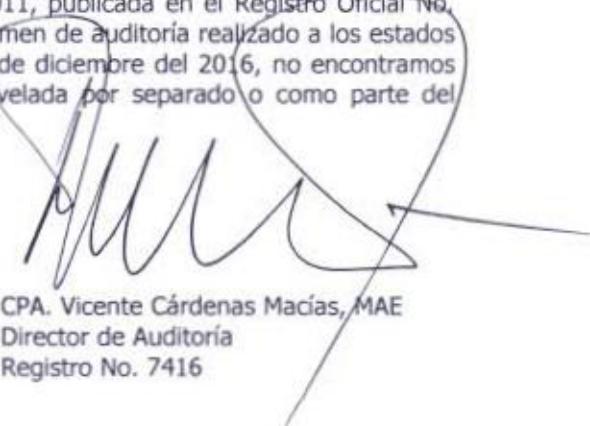
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

### **Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigidas por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio de 2015, correspondiente a **ECUAGAS S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 del 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **ECUAGAS S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

  
**LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE No. 847**

Junio 2 del 2017  
Samborondón - Ecuador

  
CPA. Vicente Cárdenas Macías, MAE  
Director de Auditoría  
Registro No. 7416

**ECUAGAS S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)**

<b>Notas</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
3	Efectivo en caja y bancos	167,351	59,956
4	Activos financieros	1,360,026	983,648
5	Existencias	2,072,328	2,111,890
2	Activo por impuestos corrientes	0	18,621
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3,599,705</b>	<b>3,174,115</b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Inversiones en acciones	1,120,628	1,120,628
	Otros activos no corrientes	159,558	50,209
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1,280,186</b>	<b>1,170,837</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4,879,891</b>	<b>4,344,952</b>
	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
7	Pasivos financieros	831,155	661,769
2	Otras obligaciones corrientes	0	21,950
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>831,155</b>	<b>683,719</b>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
8	Pasivos financieros a largo plazo	3,957,724	3,603,187
	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,957,724</b>	<b>3,603,187</b>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4,788,879</b>	<b>4,286,906</b>
	<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
9	Capital social	200	200
	Resultados acumulados	90,812	57,846
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>91,012</b>	<b>58,046</b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>4,879,891</b>	<b>4,344,952</b>

Ver notas a los estados financieros

**ECUAGAS S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
10	<b>VENTAS</b>	506,000	403,000
	<b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>		
10	(-) Costo de inmobiliarias	( 345,351)	( 283,055)
11	(-) Gastos de administración	( 106,660)	( 95,403)
	(-) Gastos financieros	( 360)	( 304)
	<b>TOTAL</b>	( 452,371)	( 378,762)
	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<u>53,629</u>	<u>24,238</u>
	<b>OTROS INGRESOS</b>	<u>1,283</u>	<u>0</u>
	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	54,912	24,238
2 y 12	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	0	( 3,636)
12	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	( 19,817)	( 14,389)
	<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>35,095</u>	<u>6,213</u>
13	<b>UTILIDAD POR ACCION</b>	<u>43,87</u>	<u>31,06</u>

Ver notas a los estados financieros

**ECUAGAS S.A.**
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

	<b>Capital social</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	200	51,633	51,833
Utilidad neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>6,213</u>	<u>6,213</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	200	57,846	58,046
Utilidad neta del ejercicio	0	35,095	35,095
Ajustes	<u>0</u>	<u>( 2,129)</u>	<u>( 2,129)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>200</u>	<u>90,812</u>	<u>91,012</u>
Ver notas a los estados financieros			

**ECUAGAS S.A.**
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	686,764	523,813
Efectivo pagado a proveedores y trabajadores	( 933,906)	( 99,327)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	( 247,142)	424,486
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Disminución de inversiones en acciones	0	( 35,714)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	0	( 35,714)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Partes relacionadas, neto	354,537	( 384,211)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	354,537	( 384,211)
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	107,395	4,561
Efectivo en caja y bancos al inicio del período	59,956	55,395
Efectivo en caja y bancos al final del período	167,351	59,956
Ver notas a los estados financieros		

**ECUAGAS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	35,095	6,213
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Impuesto a la renta	19,817	14,389
Participación de trabajadores	0	3,636
Otros ajustes	( 2,129)	5,004
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	( 376,378)	130,271
Existencias	39,562	( 1,130,554)
Activos por impuesto corrientes	18,621	( 18,621)
Otros activos no corrientes	( 109,349)	15,717
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	169,386	1,386,266
Otras obligaciones corrientes	( 41,767)	12,165
Total	( 282,237)	418,273
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	( 247,142)	424,486

Ver notas a los estados financieros

**ECUAGAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**ECUAGAS S.A.**- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en septiembre 23 del 2003 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil en octubre 8 mismo año. La actividad principal consiste a la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento permuta y explotación de bienes inmuebles la Compañía mantiene su domicilio fiscal en la ciudad de Guayaquil en el Km 15.5 de la vía Daule y Av. Rosavín, la Compañía está inscrito en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicios de Rentas Internas (SRI) con el No. 0992355417001.

**Aprobación de estados financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 10 del 2017. En opinión de la Administración, 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 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 15 del 2016.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las 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.

**Bases de presentación.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado 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 del 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 cuentas 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 los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la venta de los bienes inmuebles o servicios y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo.

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 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.
- **Liquidez.**- 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 ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a préstamos con sus partes relacionadas.

**Existencias.**- Las villas están registradas al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

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

**Inversión en acciones.**- Las inversiones menores al 20% deben registrarse al costo de adquisición. Aquellas inversiones mayores al 20% y menores al 50% deben registrarse a Valor Patrimonial Proporcional (VPP) y aquellas inversiones mayores al 50% requieren además del ajuste a VPP y la consolidación de los estados financieros entre la inversionista y la receptora de la inversión.

**Otras obligaciones corrientes.**- En el año 2015, están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

**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.

**Reconocimientos de costos y gastos.**- La Compañía reconoce costos y 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. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no cuenta con empleados registrados en nómina; sin embargo, la Compañía contrata servicios profesionales con terceros con el objeto de garantizar el desempeño de las operaciones logísticas y venta de bienes inmuebles.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

**Impuesto a la renta.**- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán 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 aquel 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 (SRI).

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 del 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 Administración 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. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos en cuenta corriente del Banco Bolivariano C.A. por US\$. 167,351 y US\$. 59,956, respectivamente, la misma que está disponible a la vista y sobre la cual no existe restricción que limite su uso.

## 4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(Dólares)	
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	267,109	390,109
Emecorp S.A.	225,000	108,760
Roniton S.A.	127,000	107,000
Ecocasa S.A.	221,000	13,000
Ing. Pablo Ortiz San Martin (accionista)	117,292	117,292
Ferittcorp	<u>100,000</u>	<u>0</u>
Pasan:	1,057,401	736,161

#### 4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(Dólares)	
Vienen:	1,057,401	736,161
Mercuba S.A.	83,853	83,853
Inproel S.A.	50,372	50,372
Marianc S.A.	50,000	50,000
Asemterri S.A.	33,000	25,000
Misael S.A.	22,455	22,455
Otras	<u>62,945</u>	<u>15,807</u>
Total	<u>1,360,026</u>	<u>983,648</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

#### 5. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(Dólares)	
Villas y departamentos	1,245,949	1,261,511
Terrenos	802,379	802,379
Parqueos	<u>24,000</u>	<u>48,000</u>
Total	<u>2,072,328</u>	<u>2,111,890</u>

**Villas y departamentos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a bienes inmuebles disponible para la venta, las cuales están ubicadas en las urbanizaciones, tales como: Villa Club, Ciudad Celeste, La Joya, Metrópolis, Britannia, San Felipe, Volare, Ciudad Santiago y departamento en el Edificio Centropolis.

**Terrenos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a lotes de solares de terrenos disponibles para la venta, la cual se encuentra ubicado principalmente en la urbanización Montecristi Golf Club.

**Parqueos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden parqueos ubicados en el edificio Continental.

#### 6. **INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		(Dólares)	
<b>Empresas</b>	<b>% Participación</b>		
Asemterri S.A.	99.99%	1,084,914	1,084,914
Fideicomiso Plaza Proyecta	4.77%	<u>35,714</u>	<u>35,714</u>
Total		<u>1,120,628</u>	<u>1,120,628</u>

## 6. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

En el año 2015, la compañía adquirió inversiones en el Fideicomiso Plaza Proyecto, por el valor que asciende a US\$. 35,714.

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos a clientes	513,150	332,386
Proveedores	<u>318,005</u>	<u>329,383</u>
Total	<u>831,155</u>	<u>661,769</u>

**Anticipos de clientes.** - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden anticipos por concepto de compras de bienes inmuebles las mismas que serán liquidadas una vez que el bien pase a propiedad del cliente (nuevo propietario).

**Proveedores.** - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a valores pendientes de cancelar a proveedores locales, que no generan intereses y no tienen una fecha específica de vencimiento.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	1,257,972	1,293,289
Inproel S.A.	1,069,685	962,093
Siselec S.A.	671,547	600,716
Proelectrica S.A.	294,856	260,687
Roniton S.A.	193,292	173,150
Ecocasa S.A.	253,782	157,782
Emecorp S.A.	151,268	90,000
Marianc S.A.	64,171	64,171
Enerluz S.A.	728	728
Mercuba S.A.	350	350
Otros	<u>73</u>	<u>221</u>
Total	<u>3,957,724</u>	<u>3,603,187</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a largo plazo a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

## 9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está representado por 800 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del Eco Casa casas económicas S.A. (99,99%) y el Ing. Juan Pablo Ortiz (0,01%) todos de nacionalidad Ecuatoriana. A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), la Compañía mantiene registrado como capital pagado el 25% de las acciones suscritas.

## 9. CAPITAL SOCIAL (Continuación)

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 de 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información del ejercicio fiscal 2016 fue presentada en febrero 10 del 2016, la relacionada al ejercicio fiscal 2015 fue presentada en abril 8 del 2016.

## 10. VENTAS Y COSTO DE INMOBILIARIAS

En los años 2016 y 2015, un detalle es el siguiente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Venta de inmobiliarias:		
Villas	386,000	328,000
Parqueo	120,000	25,000
Servicios de alquiler	<u>0</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>506,000</u>	<u>403,000</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los costos por venta de inmobiliarias corresponden principalmente a los costos atribuibles de las viviendas vendidas

## 11. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2016 y 2015, un detalle es el siguiente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Comisiones a vendedores	54,371	20,639
IVA al gasto	12,409	3,601
Expensas	7,542	14,138
Honorarios profesionales	6,128	17,227
Timbres y gastos legales	5,830	7,021
Contribuciones, tasas e impuestos	4,711	2,615
Impuestos prediales	3,893	1,991
Alcabalas	3,339	19,868
Alícuotas	3,037	3,109
Otros	<u>5,400</u>	<u>5,194</u>
Total	<u>106,660</u>	<u>95,403</u>

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	54,912	24,238
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	0 (	3,636)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>1,654</u>	<u>327</u>
Base imponible	<u>56,566</u>	<u>20,929</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>12,445</u>	<u>4,604</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	

**Determinación del pago mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015**

Anticipo del impuesto a la renta calculado para los años 2016 y 2015	19,817	14,389
Impuesto a la renta (22% año 2016 y 2015)	<u>12,445</u>	<u>4,604</u>
Impuesto mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>19,817</u>	<u>14,389</u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 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 en los años 2016 y 2015, que el mayor entre los dos fue el anticipo del impuesto a la renta calculado cuyo monto ascendió a US\$. 19,817 y US\$. 14,389, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la liquidación del impuesto a la renta a la fecha de presentación de la respectiva declaración sería el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	19,817	14,389
<u>Menos:</u>		
Anticipo pagado de impuesto a la renta	( 15,817)	( 14,389)
Retenciones en la fuente del periodo	0 (	4,000)
Crédito tributario de años anteriores	<u>( 4,000)</u>	<u>0</u>
Saldo a pagar (a cobrar) al final del año	<u>0</u>	<u>( 4,000)</u>

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

A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, 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.

**13. UTILIDAD POR ACCION**

La utilidad por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

**14. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

**15. 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 elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada 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 NIA No. 240.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---