

## INVESTEAM S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

##### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INVESTEAM S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyectos inmobiliarios.- en el año 2005 la empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado Plaza Madeira ubicado en el Km. 16½ vía a Samborondón, provincia del guayas, parroquia urbana satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización La Romareda, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisca de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, conjunto residencial la riada y condominios tiene un área total de 233.815 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 124.731 metros cuadrados correspondientes a 733 villas (área vendible unifamiliar) y 50 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 166 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 118,000 a US\$. 175,000.00

En el 2013 se entregaron 102 viviendas de la primera etapa de la Romareda, en el 2014 se entregaron 123 viviendas, 2015 se entregaron 190 y para el 2016 se entregaron 203.

##### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

## 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## 2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de INVESTEAM S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### **Propiedad, planta y equipo:**

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

### **Activos Financieros**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

**Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.**- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.**- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

**Propiedades de Inversión.**- los activos que la entidad mantiene en su propiedad con la intención de obtener plusvalía y posterior venta, se registran inicialmente al valor razonable de su compra, posteriormente al cierre de cada periodo se efectúa el ajuste a su valor razonable, incluyendo el ingreso como resultados del periodo.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.**- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.**- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Préstamos.**- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.**- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## **Impuestos**

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.**- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.**- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en

tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

#### **Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando INVESTEAM S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

#### **Beneficios a empleados:**

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

#### **Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los anticipos de los clientes por los convenios firmados se los reconoce como un pasivo hasta la fecha de venta efectiva por la transferencia de las viviendas.

**Ingresos financieros-** Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

#### **Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

#### **Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INVESTEAM S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

#### **Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- 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 o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

**Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

NORMA	TEMA	APLICACIÓN
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de Enero 2018
NIIF 2	Enmienda .Clasificación y medición de las operaciones de pagos basados en acciones.	1 de Enero 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la adopción de NIIF 9 (Instrumentos Financieros)	1 de Enero 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de Enero 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado en forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de Enero 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimiento para reconocimiento de ingresos que aplica a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguro e instrumentos financieros.	1 de Enero 2018
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?	1 de Enero 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencia de propiedades de inversión.	1 de Enero 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de Enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos " esta norma reemplazara a la NIC 17	1 de Enero 2019
NIC 7	Enmiendan que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de Enero 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de Enero 2017
NIIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12	1 de Enero 2017

**Utilidad por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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.

(Véase página siguiente)

**INVESTEAM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre del 2016**

**4.- EFECTIVO**

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Bancos locales	3,282,232	633,791
Fondos rotativos	1,350	3,606
Inversiones temporales	154,175	50,000
<b>Total</b>	<b>3,437,756</b>	<b>687,397</b>

**5.- ACTIVOS FINANCIEROS - CUENTAS POR COBRAR**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Cientes	982,071	5,558,232
Deudores varios	80,587	35,470
Empleados	23,099	33,674
<b>Total</b>	<b>1,085,756</b>	<b>5,627,376</b>

Dentro de la cuenta cliente consta la Sra. Grecia Soraya Salguero Santos con un saldo \$29,734.19, valor soportado con un pagaré a 360 días con el interés de 9.33% con pagos mensuales de \$ 2,497.11, cliente entrega hipoteca de casa ubicada en samanes a favor de INVESTEAM S.A.

**6.- INVENTARIOS -OBRAS TERMINADAS Y OBRAS EN CURSO**

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Medidor de agua	3,067	12,869
Terreno	7,343,984	2,462,512
<b>Total</b>	<b>7,347,051</b>	<b>2,475,381</b>

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Villas Terminadas 100%	3,008,008	-
<b>Total</b>	<b>3,008,008</b>	<b>-</b>

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Costos incurridos - Urbanización Romareda	2,155,085	10,214,563
Nexus	515,920	-
<b>Total</b>	<b>2,671,005</b>	<b>10,214,563</b>

**7.- SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Diciembre 31, 15
Anticipos a proveedores	88,387	2,181
Anticipos a trabajos	450	-
<b>Total</b>	<b>88,837</b>	<b>2,181</b>

**Movimientos importantes de anticipo a proveedores son los siguiente :**

\$ 13,284 - Diseño y desarrollo de ERP ; \$ 38,109 - Abono Sra. Piedad Sanchez por compra de terreno lote 23 y, \$ 36,993 - Abono Sra. Esther Yolanda Alvarez Cardena por compra de terreno lote 25 .

**Movimientos importantes de anticipo a trabajos son los siguiente :**

\$ 405- Abono Sr. Willian Inca por gestion ambiental proyecto Nexus.

## 8.- IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Crédito tributario de Impuesto al valor agregado	1,449	1,690
<b>Total</b>	<b>1,449</b>	<b>1,690</b>

## 9.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Edificio	655,271	470,666
Equipos de oficina	42,471	42,471
Muebles de oficina	41,007	37,579
Equipos electrónicos	66,633	39,953
Equipos de comunicación	1,030	1,030
Instalaciones	67,224	66,343
Depreciación acumulada de activos fijos	- 235,653 -	193,407
<b>Total</b>	<b>637,983</b>	<b>463,606</b>

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Terrenos :		
Km 1.8 Av.Narcisa de Jesús-Romeria Plaza	-	185,031
Km 1.8 Av.Narcisa de Jesús-Nexus	-	3,929,522
Terreno Via Salitre	1,194,577	-
Revalorización terrenos:		
Km 1.8 Av.Narcisa de Jesús-Romeria Plaza	-	845,056
Km 1.8 Av.Narcisa de Jesús-Nexus	-	1,688,812
<b>Total</b>	<b>1,194,577</b>	<b>6,648,421</b>

Los terrenos ubicados en el Km 1.8 Av. Narcisa de Jesus mas su revalorización se desprenden de propiedades de inversión y pasan a inventarios para el desarrollo de los proyectos , Romeria Plaza y Parque Comercial Nexus .

En el mes de septiembre del 2016 la empresa adquiere un nuevo terreno ubicado en salitre ingresa como propiedad de inversión hasta definir el uso o la venta del mismo .

## 11. INTANGIBLES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Software	30,234	26,085
Depreciación acumulada de software	-23,279	-13,164
<b>Total</b>	<b>6,955</b>	<b>12,921</b>

## 12. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Imp. a la Renta por Impuesto Diferido	155,102	630,218
<b>Total</b>	<b>155,102</b>	<b>630,218</b>

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de esta cuenta representa la amortización de pérdidas correspondientes a los años 2010,2011 y 2012 aplicando la tarifa del 22% impuesto a la renta sociedades.

### 13. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Proveedores	751,677	1,486,159
Tarjeta de crédito	275	-
Accionistas	509,158	-
Garantías	12,138	12,138
Intereses por pagar	74,122	146,093
Documentos por pagar relacionadas	89,337	89,337
<b>Total</b>	<b>1,436,706</b>	<b>1,733,727</b>

### 14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Banco Pichincha	-	150,000
Banco Internacional	2,378,002	2,100,000
<b>Total</b>	<b>2,378,002</b>	<b>2,250,000</b>

- 1.-Saldo de préstamo por la adquisición de la oficina 306 con tasa de interés del 11.23% a 36 meses desde que se otorgó.
- 2.-Saldo de préstamo por la adquisición de la oficina 308 con tasa de interés del 8.95% a 36 meses desde que se otorgó.
- 3.- Préstamos para capital de trabajo , el primero con tasa de interés del 8.95% anual , a 18 meses por \$ 1,000.000 a partir de julio del 2016 y el segundo por \$1,240.000 con un interés del 9.02% a 180 días a partir de septiembre del 2016.

### 15.-PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
IVA cobrado	253.96	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	9,042	28,051.00
Retenciones de impuesto al valor agregado	27,785	15,629.00
Impuesto a la renta personal	1,084	-
Impuesto a la renta a pagar	257,026	307,219.00
Anticipo impuesto a la renta	77,910	-
Contribución solidaria	-	-
<b>Total</b>	<b>373,101</b>	<b>350,899</b>

Valores de Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta, Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta personal .- Declarado y cancelado el 16 de Enero del 2017 .

Impuesto a la renta sociedades .- Valor a cancelar maximo hasta el 16 de Abril del 2017.

1era. Cuota del anticipo impuesto a la renta .- Convenio de pago , cuotas de \$ 14,147.74 por cancelarse los 29 de cada mes , desde septiembre hasta marzo del 2017.

2da. Cuota del anticipo impuesto a la renta .- Convenio de pago , cuotas de \$ 13,967.97 por cancelarse los 12 de cada mes , desde noviembre hasta abril del 2017.

### 16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Décimo tercer sueldo	6,609	3,819
Décimo cuarto sueldo	11,125	9,988
Aportes al IESS	12,424	9,316
Otros beneficios	6,095	-
Participación a trabajadores	459,544	492,448
Bonificaciones especiales	56,979	-
<b>Total</b>	<b>552,775</b>	<b>515,571</b>

## 17. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Acreedores varios	1,371,998	1,303,460
Anticipos	3,660,440	11,180,425
<b>Total</b>	<b>5,032,438</b>	<b>12,483,885</b>

Acreedores varios.- Al 31 de Diciembre , representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses del 7% y 10% casi todos se recapitalizan, los intereses de este pasivo seran liquidados al vencimiento del mismo.

Irma Galvan de Cabrera	586,186.28
Lily Arellano Samaniego	32,086.55
Patrick Bredthauer	319,999.97
Julio Arellano Matamoros	65,000.00
Norma Bueno Vera	15,387.21
Dorita Flores Bustillo	79,681.86
Alfredo Arellano Parraga	200,000.00
Roberto Anzules Orellana	5,000.00
Asociacion de Propietarios	68,656.50
<b>Total</b>	<b>1,371,998.37</b>

Anticipo clientes.- Los saldos de cada una de las cuentas es el siguiente :

Clientes por especificar	1,326.04
Clientes La Romareda Etapa I	97,021.83
Clientes La Romareda Etapa II	38,881.78
Clientes La Romareda Etapa III	60,280.29
Clientes La Romareda IV Etapa	1,101,717.87
Clientes La Romareda V Etapa	1,815,037.59
Condominios La Romareda	406,370.76
Clientes La Riada	5,680.00
<b>Total</b>	<b>3,526,316.16</b>

Garantía La Romareda I Etapa	19,385.00
Garantía La Romareda II Etapa	11,320.00
Garantía La Romareda III Etapa	20,200.00
Garantía La Romareda IV Etapa	27,218.68
Garantía La Romareda V Etapa	32,700.00
Garantía Condominios La Romareda	3,200.00
Garantía La Riada	600.00
<b>Total</b>	<b>114,623.68</b>

Fondo La Romareda I Etapa	2,000.00
Fondo La Romareda II Etapa	4,000.00
Fondo La Romareda III Etapa	400.00
Fondo La Romareda IV Etapa	3,600.00
Fondo La Romareda V Etapa	7,600.00
Fondo Condominios La Romareda	1,600.00
Fondo La Riada	300.00
<b>Total</b>	<b>19,500.00</b>

## 18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Prestamos de Accionistas	1,163,213	3,655,436
Borleti	6,637	6,637
F. Magisterio Ecuatoriano	1,178,008	92,751
<b>Total</b>	<b>2,347,858</b>	<b>3,754,824</b>

Prestamos Accionistas .- Se transfieren los saldos de la cuenta aporte accionistas a pasivos a largo plazo , Sisbrocorp Cia. Ltda por un valor de \$ 303,438.66 , Ing. Luis Córdova por un valor de \$ 859,774.24 con un interes del 7% anual .

## 19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERA

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Banco Internacional	-	92,751
Banco Guayaquil	1,500,000	-
<b>Total</b>	<b>1,500,000</b>	<b>92,751</b>

Préstamos para capital de trabajo otorgado por el banco guayaquil , con tasa de interés del 9.02% anual , a 24 meses por \$ 1,500.000 a partir del 10 de octubre del 2016.

## 20. BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Indemnización por desahucio	17,195	12,051
Jubilación patronal	50,746	33,518
<b>Total</b>	<b>67,941</b>	<b>45,569</b>

## 21.- IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Pasivo por impuesto diferido	557,451	557,451
<b>Total</b>	<b>557,451</b>	<b>557,451</b>

Representa el impuesto diferido calculado sobre la disminución e incremento registrado en la cuenta de propiedad de inversión, como resultado de los avalúos realizado a terrenos .

De acuerdo con las normas contables vigentes el pasivo por impuesto diferido deberá liquidarse a medida que el bien inmueble sea vendido.

## 22. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Pasivos a largo plazo - Canje a Summa	1,227,129	735,830
<b>Total</b>	<b>1,227,129</b>	<b>735,830</b>

Se encuentra provisionado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de canje las mismas que no generan intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

## 23. CAPITAL

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos :

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Ing. Luis Córdova Astudillo	231,750	150,000
Alfredo Arellano Parraga	-	81,750
Sisbrocorp S.A.	68,250	68,250
<b>Total</b>	<b>300,000</b>	<b>300,000</b>

El 11 de Marzo del presente se realiza la transferencia de acciones del Sr. Alfredo Arrellano al Sr. Luis Córdova, su porcentaje accionario quedaría en un 77% y el de la Sisbrocorp S.A. se mantiene en el 23%.

El capital autorizado de la compañía es de \$600,000

#### 24. APOORTE DE ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos:

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Aporte de accionistas	-	1,844,600
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1,844,600</b>

Pasivo a Corto Plazo.- Se transfieren los saldos de la cuenta aporte accionistas a pasivos a corto plazo, Sisbrocorp Cia. Ltda por un valor de \$ 67,265.28, Ing. Luis Córdova por un valor de \$ 441,892.42.

Pasivo a Largo Plazo.- Se transfieren los saldos de la cuenta aporte accionistas a pasivos a largo plazo, Sisbrocorp Cia. Ltda por un valor de \$ 303,438.66, Ing. Luis Córdova por un valor de \$ 859,774.24 con un interés del 7% anual.

#### 25.-RESERVAS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos:

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Reserva Legal	150,000	-
Reserva Facultativa	67,792	-
<b>Total</b>	<b>217,792</b>	<b>-</b>

El 14 de Abril del 2016 por medio de junta general de accionistas se decide constituir las reservas legal y facultativa protegiendo al capital ante eventuales pérdidas.

#### 26.-OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos:

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Otros Resultados Integrales	1,877	1,976,417
<b>Total</b>	<b>1,877</b>	<b>1,976,417</b>

Ganancia por la adopción de la enmienda a la NIC19 referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post-empleo.

#### 27.-RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre encontramos los siguientes saldos:

Detalle	Diciembre 31, 16	Dic 31, 15
Resultados acumulados	1,646,709 -	1,965,278
<b>Total</b>	<b>1,646,709 -</b>	<b>1,965,278</b>

Se transfiere a resultados acumulados la cantidad de \$ 1,976.416.97 por superávit en revalorización de propiedades de inversión.

#### 28. RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre encontramos la utilidad del presente año por el valor de \$1,995,254.50 representado por ingresos de \$25,479,576.69 menos los costos y gastos por el valor de \$ 22,415,949.28 e impuestos a las ganancias por \$ 1,068,372.91

Preparado Por:

Cpa. Jessica Aspiazu Vera  
Contadora General