

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL** al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se explica con más detalle en la nota 26 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2016 la Administración de la Compañía registró los efectos de la adopción de enmienda a la NIC 19, relacionada con un cambio en la tasa de descuento utilizada para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos, por lo cual, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del

2015, con la finalidad de registrar estos ajustes de forma retrospectiva, de acuerdo a lo establecido por las NIIF.

Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la nota 26, los cuales fueron realizados por la Administración de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL** al 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del 2015.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

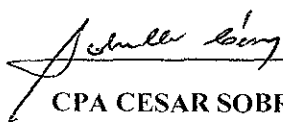
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error 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 vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



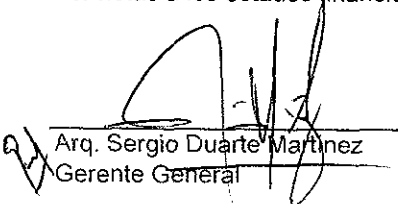
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro No.22223

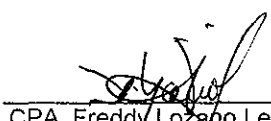
27 de marzo de 2017
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.818.777	1.760.170
Activos financieros	7	9.570.779	10.262.340
Inventarios	8 y 14	50.932.154	49.691.934
Pagos anticipados	9	9.636	5.231
Activos por impuestos corrientes	16	427	2.544
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>68.331.772</u>	<u>61.722.220</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	214.097	286.774
Propiedades de inversión	11	3.113.412	-
Activos financieros no corrientes	12	11.677.464	11.079.079
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>15.004.974</u>	<u>11.365.853</u>
TOTAL ACTIVO		<u>83.336.747</u>	<u>73.088.073</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	13	19.127.181	5.891.317
Obligaciones con instituciones financieras	14 y 8	18.855.024	11.006.137
Valores emitidos	15	-	1.262.890
Pasivo por impuesto corriente	16	572.229	1.082.179
Beneficios a los empleados	17	995.378	1.300.757
Cuentas por pagar diversas	18	1.695.108	1.820.208
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>41.244.920</u>	<u>22.363.488</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	14	6.461.985	9.089.078
Cuentas por pagar diversas	18	11.148.224	12.606.724
Beneficios a empleados	17	739.296	720.993
Anticipos de clientes	19	12.534.649	20.987.446
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>30.884.154</u>	<u>43.404.241</u>
TOTAL PASIVO		<u>72.129.075</u>	<u>65.767.729</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	20	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	21	10.000	10.000
Reservas	22	2.817.862	250.000
Resultados acumulados	23	5.759.168	6.737.641
Otro resultado integral	11 y 17	2.120.642	(177.297)
TOTAL PATRIMONIO		<u>11.207.672</u>	<u>7.320.344</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>83.336.747</u>	<u>73.088.073</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

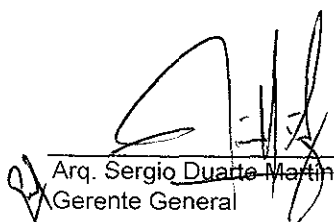

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

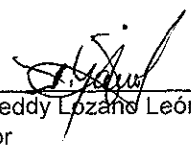
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		32.064.258	46.552.404
Intereses ganados		919.966	704.057
Otros		689.077	515.943
		<u>33.673.301</u>	<u>47.772.404</u>
 COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		21.375.778	33.551.021
Gastos de ventas y administrativos		5.097.621	5.375.996
Gastos financieros		2.297.357	2.281.822
	25	<u>28.770.756</u>	<u>41.208.839</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		4.902.545	6.563.564
 Participación trabajadores	17	735.382	986.362
Impuesto a la renta	16	<u>967.302</u>	<u>1.411.055</u>
 UTILIDAD DEL AÑO		<u>3.199.861</u>	<u>4.166.147</u>
 Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	11	2.268.223	-
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos	17	<u>29.716</u>	<u>96.298</u>
 OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>2.297.939</u>	<u>96.298</u>
 RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u><u>5.497.800</u></u>	<u><u>4.262.445</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

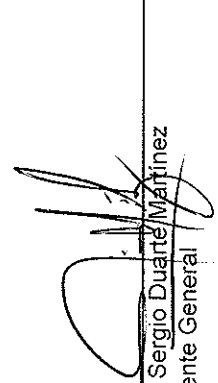

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

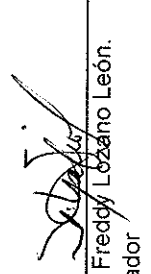
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Resultados acumulados	Otro resultado integral	Total
Saldos al 1 de enero de 2015 (reportado)		500.000	152.299	250.000	-	4.670.933	(75.100)	5.498.132
Efecto de cambio en política contable Medición de beneficios definidos	17	-	-	-	-	-	(198.495)	(198.495)
Saldos al 1 de enero de 2015 (restablecido)	26	500.000	152.299	250.000	-	4.670.933	(273.595)	5.299.637
Retiro aportes de socios	21	-	(142.299)	-	-	-	-	(142.299)
Reliquidación de impuesto a la renta de años anteriores	16	-	-	-	-	(200.761)	-	(200.761)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.898.679)	-	(1.898.679)
Resultado integral total						4.166.147	96.298	4.262.445
Saldos al 31 de diciembre de 2015, restablecido	23	500.000	10.000	250.000	-	6.737.640	(177.297)	7.320.344
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	2.567.862	(2.567.862)	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.610.471)	-	(1.610.471)
Resultado integral total		-	-	-	-	3.199.861	2.297.939	5.497.800
Saldos al 31 de diciembre de 2016	23	500.000	10.000	250.000	2.567.862	5.759.169	2.120.642	11.207.673

Ver notas a los estados financieros


DyArq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

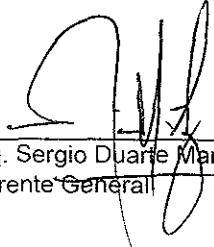

CPA. Freddy Lozano León
Contador

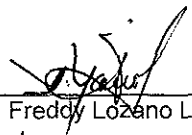
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		22.150.872	36.723.839
Otros cobros por actividades de operación		1.521.471	1.226.846
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(18.465.458)	(28.042.325)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.898.620)	(2.898.142)
Intereses pagados		(2.132.152)	(2.017.852)
Impuesto a la renta	16	(1.462.657)	(537.057)
Otros pagos por actividades de operación		(1.806.915)	(1.933.892)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		<u>(3.093.459)</u>	<u>2.521.418</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10	(41.629)	(51.044)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(4.934.808)	-
Pagos de préstamos de partes relacionadas		7.352.111	2.084.000
Inversión en Bonos del Estado	12	-	(38.636)
Aportes para futura capitalización en otras compañías	12	(2.134.491)	80.000
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>241.183</u>	<u>2.074.319</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	14	27.036.227	14.060.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	14	(21.979.415)	(14.460.711)
Pagos de obligaciones emitidas	15	(1.262.890)	(1.250.000)
Pagos de dividendos		-	(1.898.679)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	25	7.696.949	-
Pagos de préstamos a partes relacionadas	25	(2.579.988)	(3.720.081)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>8.910.883</u>	<u>(7.269.471)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		6.058.608	(2.673.735)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>1.760.170</u>	<u>4.433.905</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u><u>7.818.778</u></u>	<u><u>1.760.170</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

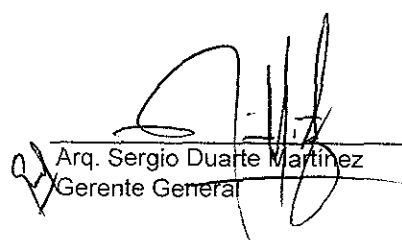

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

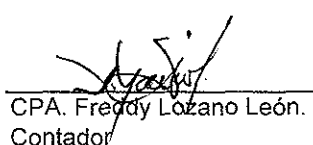
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		5.497.800	4.262.445
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	17	735.382	986.362
Impuesto a la renta	16	967.302	1.411.055
Reavalúo de propiedades de inversión		(2.268.223)	-
Depreciación	10	114.305	196.649
Provisión jubilación patronal y desahucio	17	41.122	18.739
Provisión de intereses		164.984	215.944
Venta de mobiliario y equipo		-	6.846
		<u>5.252.672</u>	<u>7.098.040</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		1.934.879	2.488.542
(Aumento) disminución en inventarios		(2.085.409)	4.222.332
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes		2.118	(2.461)
(Aumento) disminución en otros activos corrientes		(4.405)	1.554
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		4.919.432	998.181
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.063.582)	(516.854)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.477.252)	(1.511.253)
(Disminución) en ingresos diferidos		(10.571.912)	(10.256.663)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		<u>(3.093.459)</u>	<u>2.521.418</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cia.Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 14 de marzo del 2017..

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta en el Ecuador.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago, se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones con instituciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras 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.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas 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.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo .

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.7 Propiedad de inversión

Son registrados al costo de adquisición, después del reconocimiento inicial, son medidos a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de la revaluación.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable, se reconoce en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta Superávit por Revaluación.

2.8 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.9 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.9.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.9.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.10 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o pérdida del periodo.

2.11 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.12 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.13 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 19: Planes de beneficios definidos – tasa de descuento.

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post – empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda en que los beneficios deben ser pagados. Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de curso legal en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan en la nota 26 a los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipo

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 fueron los siguientes:

	2016	2015
Total deuda con terceros	58.982.631	41.676.354
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	7.818.777	-1.760.170
Deuda neta	51.163.854	39.916.183
Total patrimonio neto	11.207.672	7.320.344
Capital total	62.371.526	47.236.527
Ratio de apalancamiento	82.03%	84.5%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2016		Al 31 de diciembre del 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.818.777	-	1.760.170	-
Cuentas por cobrar a clientes	122.839	-	781.364	-
Partes relacionadas	2.502.384	8.734.898	3.383.581	4.188.042
Otras cuentas por cobrar	2.588.542	-	2.294.199	-
Inversiones en acciones	-	1.440	-	1.440
Total activos financieros	13.032.542	8.736.338	8.219.314	4.189.482
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	12.412.181	-	5.891.317	-
Obligaciones con instituciones financieras	18.855.024	6.461.985	11.006.137	9.089.078
Valores emitidos	-	-	1.262.890	-
Partes relacionadas	6.715.000	-	-	-
Otros pasivos financieros	1.695.108	12.843.333	1.820.208	12.606.724
Total pasivos financieros	39.677.313	19.305.318	19.980.552	21.695.802

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2016	2015
Caja	127.284	111.521
Instituciones financieras privadas	7.683.452	1.605.212
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en enero de 2016 e interés promedio de 5,88%	8.040	43.436
	<u>7.818.777</u>	<u>1.760.170</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	122.839	781.364
Partes relacionadas (Nota 25)	2.502.384	3.383.581
Terceros	2.566.636	2.259.486
Fideicomiso (Nota 27)	2.526.211	401.696
Empleados	21.906	34.714
Anticipo a proveedores	1.830.804	3.401.500
	<u>9.570.779</u>	<u>10.262.340</u>

8 - INVENTARIOS

	2016	2015
Obras en construcción, Urbanizaciones	49.504.648	48.068.074
Materiales para la construcción	1.409.096	1.606.072
Suministros y materiales	18.409	17.788
	<u>50.932.154</u>	<u>49.691.935</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2016	2015
Terreno	34.692.888	35.056.378
Urbanización	68.358.459	57.156.617
Edificación	101.938.670	96.256.057
Equipamiento	24.533.535	21.901.879
Licencias y permisos	4.493.200	3.890.271
Otros costos	24.078.491	21.249.230
Costos liquidados	(208.590.595)	(187.442.359)
	<u>49.504.649</u>	<u>48.068.074</u>

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de \$16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	2016	2015
Seguros	<u>9.636</u>	<u>5.231</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2015	Adiciones	12-31-2016
Instalaciones	2.364	-	2.364
Muebles y enseres	330.149	6.178	336.327
Maquinaria y equipo	34.781	-	34.781
Equipo de computación y Software	665.096	7.450	672.546
Vehículos	117.984	28.000	145.984
Otros	45.648	-	45.648
	1.196.022	41.628	1.237.649
Depreciación acumulada	(909.246)	(114.305)	(1.023.551)
	<u>286.776</u>	<u>(72.677)</u>	<u>214.097</u>

	1-1-2015	Adiciones	Reclasificación	12-31-2015
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	306.581	23.568	-	330.149
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	638.020	27.076	-	665.096
Vehículos	187.289	400	(69.705)	117.984
Otros	45.648	-	-	45.648
	1.214.683	51.044	(69.705)	1.196.021
Depreciación acumulada	(775.458)	(196.647)	62.859	(909.246)
	<u>439.225</u>	<u>(145.603)</u>	<u>(6.846)</u>	<u>286.774</u>

11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	2016	2015
Traspaso de inventarios	845.189	-
Superávit por revaluación	2.268.223	-
Saldos al final del año	<u>3.113.412</u>	<u>-</u>

Corresponde a terrenos no utilizados por la compañía, el valor razonable se obtuvo mediante un avalúo realizado por un perito independiente registrado. El avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 25)	8.734.898	4.188.042
Inversiones en subsidiarias	1.440	1.440
Otras (aportes para futura capitalización)		
Meisterblue Cia.Ltda. (1)	-	6.082.961
Bluedream S.A.	1.500.000	-
Megadome S.A.	631.462	-
Bluetelsa S.A.	99.029	-
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	672.000	768.000
Inversión en Bonos del Estado (3)	38.636	38.636
	<u>11.677.464</u>	<u>11.079.079</u>

12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecucasa S.A. Genisec (2)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	<u>1.440</u>	

- (1) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, en especie, para futuro aumento de capital en la compañía Meisterblue por valor de \$6.082.961. En el año 2016, la compañía retiró su aporte con cargo a cuenta por cobrar a largo plazo.
- (2) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, también se preparan estados financieros consolidados.
- (3) Título con valor nominal de \$47.700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5,36% anual.

13 - CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Proveedores	9.086.394	3.552.981
Clientes	1.129.553	1.342.303
Cuotas de reservación de viviendas	231.900	226.500
Fondos de garantía de proveedores	284.113	698.094
Partes relacionadas (Nota 25)	6.715.000	-
Dividendos por pagar	1.610.471	-
Otras	69.750	71.440
	<u>19.127.181</u>	<u>5.891.317</u>

14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2016	2015
Bancos Locales:		
Internacional (4)		
Préstamos con vencimientos hasta diciembre de 2018 e interés promedio de 8,96% (julio de 2016 e interés del 8,80% en 2015)	8.593.953	7.201.152
Guayaquil		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta mayo de 2018 e interés de 8,99% (mayo de 2018 e interés de 9,02% en 2015)	10.755.042	8.872.826
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta diciembre de 2017 e interés del 8,68% (agosto de 2017 e interés de 8,50% en 2015)	3.803.030	3.818.182
Banisi		
Préstamo con vencimiento en abril del 2017 e interés del 8%	2.000.000	-
Intereses por pagar	164.984	203.054
	<u>25.317.010</u>	<u>20.095.214</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(18.855.024)</u>	<u>(11.006.137)</u>
	<u>6.461.985</u>	<u>9.089.077</u>

14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2017	-	6.378.557
2018	6.461.985	2.242.811
2019	-	467.709
	<u>6.461.985</u>	<u>9.089.077</u>

(4) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada valuadas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.

15 - VALORES EMITIDOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Segunda emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	-	1.000.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	-	250.000
Intereses por pagar	-	12.890
	<u>-</u>	<u>1.262.890</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>-</u>	<u>(1.262.890)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismesda y Megadome de lotes de terrenos de 90,3 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.953.250.

16 - IMPUESTOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	<u>427</u>	<u>2.544</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	402.483	897.838
Impuesto al valor agregado	184	2.201
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	45.383	50.427
Impuesto al valor agregado	124.179	131.714
	<u>572.229</u>	<u>1.082.179</u>

16 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2016	2015
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	4.167.163	5.589.387
Partidas conciliatorias:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(50.301)	(28.824)
Gastos no deducibles	279.965	83.655
Utilidad gravable	4.396.827	5.644.218
Impuesto causado	967.302	1.411.055

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	897.838	23.840
Pago	(897.838)	(23.840)
Anticipo	(542.186)	(488.048)
Retenciones de terceros	(18.760)	(12.762)
Crédito tributario por plusvalía	(3.873)	(12.407)
Impuesto causado	967.302	1.411.055
Saldo al final del año	402.483	897.838

En julio de 2015 la compañía presentó una declaración sustitutiva de impuesto a la renta del año 2013, determinando un valor a pagar por impuesto a la renta adicional de \$200.761.

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900824310 emitida el 16 de agosto de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$ 504.633. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a empleados es el siguiente:

	2016	2015
Aporte patronal	22.086	21.235
Aporte individual y préstamos	35.128	39.323
Décimo tercer y cuarto sueldo	42.197	48.569
Fondo de reserva	2.125	4.797
Vacaciones	158.461	200.470
Participación trabajadores	735.382	986.362
	995.378	1.300.757

	2016	2015
Saldo al inicio del año	1.261.434	793.020
Provisiones	1.506.809	1.823.607
Pagos	(1.807.994)	(1.355.193)
Saldo al final del año	960.250	1.261.434

17 - BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

	2016	Restablecido	
		2015	2014
Jubilación patronal	566.408	536.968	559.265
Bonificación por desahucio	172.888	184.025	154.289
	<u>739.296</u>	<u>720.993</u>	<u>713.554</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	2016	Restablecido 2015
Saldo al inicio del año	536.967	559.265
Costo laboral	93.811	114.508
Costo financiero	23.412	22.706
(Ganancia) actuarial	(3.579)	(78.726)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(73.271)	(80.786)
Transferencia de empleados	(10.932)	-
Saldo al final del año	<u>566.408</u>	<u>536.967</u>

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

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	184.026	154.289
Costo laboral	33.163	29.846
Costo financiero	8.024	6.264
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	22.499
(Ganancia) actuarial	(26.137)	(17.572)
Pagos	(22.819)	(11.301)
Transferencia de empleados	(3.369)	-
Saldo al final del año	<u>172.888</u>	<u>184.026</u>
	<u>739.296</u>	<u>720.993</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

17 - BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

Las principales presunciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2016	2015
Tasas de descuento	4,14	4,36
Tasa esperada del incremento salarial	3,00	3,00

18 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	2016	2015
Total	12.843.333	14.426.932
Menos vencimientos corrientes	(1.695.108)	(1.820.208)
	<u>11.148.224</u>	<u>12.606.724</u>

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	2016	2015
2016	1.369.094	2.827.594
2017	2.827.594	2.827.594
2018	2.827.594	2.827.594
En adelante	4.123.942	4.123.942
	<u>11.148.224</u>	<u>12.606.724</u>

19 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

20 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

La composición es la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Participaciones	
		No.	%
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	23,0000
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	23,0000
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	80.000	16,0000
Fideicomiso Corpacel	Ecuatoriana	39.999	7,9998
Otras menores a 26.000 participaciones	Ecuatorianas	150.001	30,0002
		<u>500.000</u>	<u>100,00</u>

21 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

El 13 de agosto de 2015 la Junta General de Accionistas resolvió devolver los aportes a los accionistas debido a que no se considera realizar a corto plazo la capitalización.

22 - RESERVA LEGAL

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2016	2015
Utilidades acumuladas, distribuibles	3.385.681	4.364.154
Reserva por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (5)	(864.841)	(864.841)
	<u>5.759.168</u>	<u>6.737.641</u>

(5) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante los años 2016 y 2015 la Junta General de Socios resolvió declarar y pagar dividendos sobre utilidades por \$1.610.471 y \$1.898.679 respectivamente.

24 - COSTOS Y GASTOS

	2016	2015
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	21.375.778	33.551.021
Gastos administrativos	3.634.419	3.736.843
Gastos de ventas	1.463.203	1.626.967
	<u>26.473.399</u>	<u>38.914.832</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	19.524.521	32.134.865
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.130.207	3.512.357
Honorarios profesionales	901.417	1.037.329
Jubilación patronal y desahucio	184.328	109.815
Impuestos y contribuciones	990.406	420.519
Arriendos de inmuebles	161.163	155.371
Mantenimiento y reparaciones	222.869	258.397
Publicidad	350.461	558.242
Depreciación	114.305	196.649
Otros gastos	893.723	531.289
	<u>26.473.400</u>	<u>38.914.832</u>

24 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

	2016	2015
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.121.192	2.386.625
Beneficios sociales	602.432	648.741
Aportes al IESS	406.583	476.991
	<u>3.130.207</u>	<u>3.512.357</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	2.013.316	2.126.791
Intereses por obligaciones con terceros	249.482	155.031
Otros	34.559	-
	<u>2.297.357</u>	<u>2.281.822</u>

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuenta por cobrar			
	2016		2015	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bluedream	2.205.288	1.916.313	2.501.064	3.352.890
Dismedsa	-	-	225.000	-
Meisterblue (6)	-	6.457.984	-	-
Megadome	4.882	-	317.645	486.503
Nesfale	292.214	360.600	240.843	348.649
Bluetelsa	-	-	99.029	-
	<u>2.502.384</u>	<u>8.734.898</u>	<u>3.383.581</u>	<u>4.188.042</u>

Compañías	Cuenta por pagar	
	2016	2015
Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam	3.695.000	-
Dismedsa	3.020.000	-
	<u>6.715.000</u>	<u>-</u>

Transacciones:

	2016	2015
Ingresos por intereses	872.217	603.579
Gastos por arrendamiento de inmueble	-	76.779
Gastos por intereses	186.160	-
Préstamos otorgados	4.934.808	-
Préstamos recibidos	7.696.949	-

(6) Retiro de aportes para futura capitalización realizada en el año 2014 (Nota 12).

26 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

La Compañía reconoció los efectos de la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual entró en vigencia a partir del año 2016 y corresponde al cambio de la tasa de descuento utilizada para el cálculo de obligaciones por beneficios definidos. En razón de lo mencionado precedentemente, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados:

	2015		2014	
	Reportado previamente	Restablecido	Reportado previamente	Restablecido
Estado de Situación Financiera				
Obligaciones por beneficios definidos	567.554	720.993	515.060	713.554
Resultados acumulados	6.713.783	6.260.343	4.595.833	4.397.338
Estado de Resultado Integral				
Gastos de Administración y Ventas	58.018	74.766	-	-
Costo Financieros	33.533	28.970	-	-
Otros resultados integrales	(39.057)	(96.298)	-	-

27 - COMPROMISOS

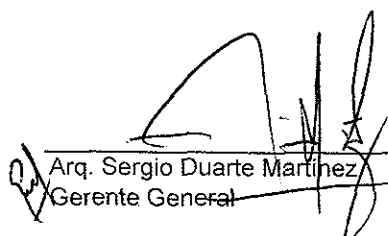
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

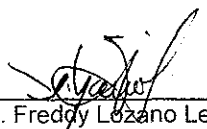
El 17 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Isla Celeste Etapa Estribor - CC", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario La Isla Celeste Etapa Estribor, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

28 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN COMO EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO

Con fecha 13 de marzo de 2017, se canceló en el Catastro Público del Mercado de Valores la inscripción de la Compañía como Emisor Privado del Sector No Financiero, así como los valores emitidos por \$5.000.000.


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Freddy Lozano León.
Contador