

FANBERCELL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2016	2015
CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivos	5	3,715,678.25	1,683,413.60
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,704,657.69	4,377,699.89
Inventarios	7	<u>10,911,574.74</u>	<u>4,884,039.98</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		16,331,910.68	10,945,153.47
NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	8	91,107.54	118,497.12
otros activos a largo plazo	9	<u>278,435.92</u>	<u>286,726.75</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		369,543.46	405,223.87
TOTAL ACTIVOS		<u>16,701,454.14</u>	<u>11,350,377.34</u>

FANBERCELL S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS) (Continuación)**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2016	2015
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales u otras cuentas por pagar	10	619,361.82	1,057,691.80
Obligaciones bancarias y terceros C/P	11	<u>1,252,763.34</u>	<u>1,771,976.90</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,872,125.16	2,829,668.70
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones bancarias y terceros L/P	12	1,200,000.00	32,966.88
Acreedores comerciales u otras cuentas por pagar	13	99,407.65	
Anticipos clientes	14	<u>7,043,543.72</u>	<u>2,876,025.44</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>8,342,951.37</u>	<u>2,908,992.32</u>
TOTAL PASIVOS		10,215,076.53	5,738,661.02
PATRIMONIO			
Capital suscrito y pagado	15	200,000.00	200,000.00
Aporte para futuras capitalizaciones	16	1,100,000.00	1,100,000.00
Reserva Legal	17	100,000.00	100,000.00
Resultados Acumulados		4,211,716.32	2,656,489.11
Utilidad del Neta		<u>874,661.29</u>	<u>1,555,227.21</u>
TOTAL PATRIMONIO		6,486,377.61	5,611,716.32
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u><u>16,701,454.14</u></u>	<u><u>11,350,377.34</u></u>

FANBERCELL S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

	Notas	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	18	12,110,751.34	21,264,115.76
COSTOS DE VENTAS		<u>-8,712,498.32</u>	<u>-16,663,479.98</u>
GANANCIA BRUTA		3,398,253.02	4,600,635.78
Gastos de Administración y ventas	19	<u>-1,891,298.09</u>	<u>-1,635,754.68</u>
Utilidad en operación		1,506,954.93	2,964,881.10
Gastos financieros	20	<u>-142,058.54</u>	<u>-521,307.89</u>
Utilidad antes Participación de Trabajadores		1,364,896.39	2,443,573.21
Participación de Trabajadores		-204,734.46	-366,535.98
Utilidad antes del impuesto a las ganancias			
Impuestos a la ganancia	21	<u>-285,500.64</u>	<u>-521,810.02</u>
Resultado Integral del año		<u><u>874,661.29</u></u>	<u><u>1,555,227.21</u></u>

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

	CAPITAL	APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2015	200,000.00	1,100,000.00	100,000.00	2,670,499.04	(14,009.93)	1,555,227.21	5,611,716.32
Aumento de reserva legal							
Reclasificación de Utilidades del Ejercicio a años anteriores				1,555,227.21		(1,555,227.21)	
Utilidad del Ejercicio						874,661.29	
Saldo al 31 diciembre 2016	200,000.00	1,100,000.00	100,000.00	4,225,726.25	(14,009.93)	874,661.29	6,486,377.61

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Cobros a clientes		12,094,915.65	21,243,660.39
Pagos a proveedores, empleados y otros		(10,109,382.43)	(15,095,442.14)
Intereses pagados		(142,058.54)	(629,398.17)
Impuestos a las ganancias pagadas		(514,496.40)	(358,842.55)
Otras entradas		14,209.10	20,455.37
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		1,343,187.38	5,180,432.90
Flujos de efectivo en actividades de inversión			
Otras entradas (salidas) de dinero		(868,864.93)	116,124.83
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(868,864.93)	116,124.83
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento			
Financiación por préstamos a largo plazo			
Pago de préstamos		680,786.44	(5,753,052.22)
Otras entradas (salidas) de efectivo			
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiación		680,786.44	(5,753,052.22)
Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo			
		1,155,108.89	(456,494.49)
Efectivo al inicio del periodo		1,624,125.60	2,080,620.09
Efectivo al final del periodo		<u>2,779,234.49</u>	<u>1,624,125.60</u>
			(continuación)

FANBERCELL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

FANBERCELL S.A. con RUC 0992438479001 fue constituida mediante escritura pública el 21 de diciembre del 2005 en la ciudad de Guayaquil (Guayas – Ecuador) aprobada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil según Resolución No. 06.G.IJ000089 el 6 enero del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero del 2006 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Av. 9 de Octubre # 100, Malecón Simón Bolívar, Edificio La Previsora.

Su objeto principal es la compraventa, corretaje de bienes inmuebles.

2. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERA

De acuerdo al artículo innumerado anterior al art. 4 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y por la actividad principal y habitual de la compañía, es sujeto obligado a reportar mensualmente a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea superior o igual a diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

La obligación de presentación de los reportes fue postergada para el 15 de julio del 2015, según resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de Julio de 2014.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de FANBERCELL S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones errónea de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionado y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en cuatro cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

Activos y pasivos financieros –

- **Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y los pasivos financieros en “otros pasivos financieros”. Esta clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- ✓ **Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales, anticipos de proveedores y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos 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 a partir desde la fecha del estado de situación financiera.
- ✓ **Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

- **Reconocimiento y medición inicial y posterior**

- a) **Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

- b) **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo.

- c) **Medición posterior**

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Corresponden a los montos adeudados por los clientes producto de las ventas de vivienda realizadas por la compañía. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- ii) **Anticipos a proveedores:** corresponden valores desembolsados a los proveedores para la Construcción de Viviendas de los proyectos vigentes desarrollados por la Compañía.
- iii) **Otras cuentas por cobrar:** corresponden valores entregados a varias entidades que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La compañía presenta la cuenta proveedores dentro de esta categoría y corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores y otros en el curso normal del negocio.

- **Deterioro de activos financieros**

La compañía evalúa al final de cada periodo la existencia objetiva de deterioro de activos financieros o grupo de activos financieros, la compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando exista evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (“eventos de pérdidas”) que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podría obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor medible entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos u el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a las tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

- **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Propiedades y equipos – Están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

Muebles y enseres, Equipos de oficina e Instalaciones	10 años	sin valor residual
Equipos de computación	3 años	sin valor residual
Vehículos	5 años	con valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Impuesto a las ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El 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 activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia 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 ganancias 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 ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en lo que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo** - se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - a) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
 - b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- **Beneficios de largo plazo** - se registran en el rubro de obligaciones a empleados a largo plazo en el Estado de Situación Financiera y corresponden principalmente a:
 - a) **Jubilación Patronal:** se registran en base al estudio actuarial contratado para su cálculo de acuerdo a lo que indica las normas vigentes en el Ecuador.
 - b) **Bonificación por Desahucio:** se registra de acuerdo al estudio actuarial, estos costos por los beneficios a los empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independiente del momento de pago.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias corresponden principalmente a la Venta de terrenos urbanos con transferencia de dominio que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Reconocimiento de costos de ventas y gastos – Los costos de ventas son registrados cuando la compañía entrega los terrenos urbanizados que con transferencia de dominio forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía y los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Caja	11,639.09	5,126.53
Bancos	2,767,595.40	1,618,999.07
Inversiones C/P	936,443.76	59,288.00
Total	<u>3,715,678.25</u>	<u>1,683,413.60</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, Bancos representan fondos mantenidos en siete cuentas con Bancos locales y dos cuentas corrientes del exterior; la cuenta de Inversiones corresponde a una póliza que se adquirió en las instituciones financieras locales, dicha póliza vencerá en un mes.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Créditos tributarios en impuesto a la renta	177,988.78	185,302.40
Otras cuentas por cobrar	492,486.67	8,957.98
Anticipos a proveedores	14,398.60	436.16
Comerciales	469.21	-
Otros activos corrientes	1,019,314.43	4,183,003.35
Subtotal	1,704,657.69	4,377,699.89
Provisiones por cuentas incobrables	-	-
Total	<u>1,704,657.69</u>	<u>4,377,699.89</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta Otras cuentas por cobrar se incrementó por existir valores entregados al personal de la empresa como préstamos, los mismo no generan intereses, serán cobrados en 10 meses más valores por cobrar a terceros, adicional existe una cuenta por cobrar al Municipio de Guayaquil por valores que cancelamos en exceso.

En la cuenta de Otros activos corrientes corresponde a los valores anticipados a la constructora por el proyecto Villa Bonita, estos valores no generan intereses.

7. INVENTARIOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Materia Prima (terrenos)		
Malaga 2	94,998.11	301,672.55
Mucho Lote II - Macro I	3,054.57	6,109.13
Mucho Lote II - Macro 2	-	216,210.13
Mucho Lote (400)	-	334.08
Villa Bonita	3,857,681.93	3,767,502.24
Tierras del Norte	5,286,462.36	-
Sambocity	1,061,122.51	-
Subtotal	10,303,319.48	4,291,828.13
Productos en proceso (construcción)		
Paraíso del Río	-	92,928.65
Paraíso del Río II	-	5,131.09
Malaga 2	608,255.26	-
Comisiones Paraíso del Río	-	3,011.68
Comisiones Paraíso del Río II	-	3,306.75
Comisiones Mucho Lote (400)	-	-
Comisiones Malaga 2	-	246.53
Comisiones Villa Bonita	-	183,256.99
Materiales y suministros	-	-
Intereses, otras comisiones e impuestos	-	304,330.16
Subtotal	608,255.26	592,211.85
Total	<u>10,911,574.74</u>	<u>4,884,039.98</u>

Las materias primas corresponden a los terrenos adquiridos para el desarrollo de los proyectos, registrados al costo de adquisición. Actualmente ninguno de estos terrenos sirve de garantías hipotecarias a instituciones financieras locales. En el año 2016 la empresa emprende dos nuevos proyectos que son Tierras del Norte y Sambocity (nombres provisionales).

Construcciones en curso, corresponden al avance de obras de las urbanizaciones pendientes de concluir para liquidar la obra.

Al 31 de diciembre de 2016 concluyo el proyecto Mucho lote 400, Malaga 2, Paraíso del Río 1 y Paraíso del Río 2.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Equipos de computación	10,323.04	10,323.04
Muebles de oficina	3,913.73	3,913.73
Vehículos	149,990.00	149,990.00
Subtotal	<u>164,226.77</u>	<u>164,226.77</u>
Depreciación acumulada	-73,119.23	-45,729.65
Total	<u><u>91,107.54</u></u>	<u><u>118,497.12</u></u>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Saldo neto al inicio del año	118,497.12	145,886.70
Adquisiciones		
Ajuste en depreciación de años anteriores		
Depreciación del ejercicio	-27,389.58	-27,389.58
Total	<u><u>91,107.54</u></u>	<u><u>118,497.12</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos fijos disminuyeron por la depreciación de vehículos, es importante indicar que una parte de la depreciación es deducible en el Estado de Resultado.

En la cuenta de vehículos se consideró valor residual.

9. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Inversiones a largo plazo	278,435.92	286,726.75
Total	<u><u>278,435.92</u></u>	<u><u>286,726.75</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta Inversiones a largo plazo corresponde a inversión realizadas en Consorcio Fanbercell Ritofa y Derechos Fiduciario Amagua, Ambas inversiones no generan intereses.

10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Otras cuentas por pagar	5,643.17	376.10
Proveedores	24,834.50	37,390.72
Impuesto a la renta corrientes, nota 17	285,500.64	521,810.02
Retenciones en la Fuente e IVA	22,529.72	41,619.10
Beneficios Sociales por Pagar	258,432.57	429,021.25
Sueldo por pagar	527.39	1,812.43
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	21,893.83	25,662.18
Total	<u>619,361.82</u>	<u>1,057,691.80</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta Otras cuentas por pagar aumento porque se adquirió deudas con terceros. La cuenta Beneficios Sociales por Pagar corresponde al 15% de la participación a trabajadores a repartirse el próximo año más las provisiones realizadas del Décimo Tercero Sueldo, Décimo Cuarto Sueldo y Vacaciones.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS C/P

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Banco del Pacifico	-	69,739.45
Banco Pichincha	127,763.01	1,147,183.33
Banco Bolivariano	1,125,000.33	533,333.32
Banco del Austro	-	21,720.80
Total	<u>1,252,763.34</u>	<u>1,771,976.90</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se realizó el pago total del préstamo con los Banco del Pacifico y Banco del Austro más los intereses devengados. Al cierre del ejercicio 2016 las obligaciones bancarias a corto plazo se encuentran representadas por dos préstamos otorgados por bancos locales. El préstamo que la empresa mantiene con el Banco Pichincha se terminará de cancelar en dos meses, el Banco Bolivariano otorgó préstamo a 12 meses plazos con tasas de interés del 8.83%.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS A LARGO PLAZO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Banco Sabadell	600,000.00	0.00
Ritofa S.A.	600,000.00	0.00
Total	<u><u>1,200,000.00</u></u>	<u><u>0.00</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016, la cuenta obligaciones bancarias y terceros está representada por un préstamo otorgado por una institución bancarias del exterior, el Banco Sabadell de Miami Florida, cuyo monto es de \$600,000.00 a un plazo de tres años con pagos trimestrales y con una tasa de interés del 4%.

Dentro del ejercicio 2016 Ritofa otorgó a la empresa un préstamo de \$600,000.00 a 3 años plazo, con pagos trimestrales y con una tasa de intereses del 6%; para esta última operación se firmó un contrato a mutuo donde se indican las condiciones de pago.

En ambos préstamos no existe garantías.

13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Beneficios Sociales por Pagar		
Jubilación Patronal	53,447.17	-
Bonificación por Desahucio	45,960.48	32,966.88
Total	<u><u>99,407.65</u></u>	<u><u>32,966.88</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la cuenta Beneficios Sociales a largo plazo corresponde a la provisión de bonificación por desahucio y Jubilación Patronal registrada de acuerdo al estudio actuarial solicitado a la empresa Actuaría quien realizó los cálculos con una tasa de descuento del 7.46%

14. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan dineros recibidos de clientes, a cuenta de futuros contratos de compraventa de viviendas en sectores urbanizados de los diferentes proyectos de viviendas que ofrece la compañía, no generan intereses.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$250 cada una; todas ordinarias y nominativas.

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan valores entregados por los accionistas durante años anteriores por \$1.100.000,00 para aumentar el capital social de la compañía.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal.- La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados.- Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las (NIIF)

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internaciones de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio de la cuenta de resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor, éste podrán ser absorbido por los últimos registros económicos concluido.

18. INGRESOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Venta de bienes	12,095,384.86	21,243,660.39
Rendimientos	14,209.10	20,455.37
Otros Ingresos	1,157.38	
Total	<u><u>12,110,751.34</u></u>	<u><u>21,264,115.76</u></u>

Al 31 de diciembre 2016, los ingresos se componen por las ventas realizadas de bienes inmuebles, por los rendimientos ganados en la cuenta de ahorro, y la cuenta Otros Ingresos corresponde a indemnización a favor de la empresa de acuerdo al Código de Trabajo Art. 190.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Pagos otros bienes y servicios	451,649.05	778,506.97
Provisiones	88,200.76	67,213.71
Beneficios a empleados	1,129,721.87	641,268.55
Impuestos, contribuciones y otros	124,908.49	79,570.54
Honorarios profesionales	68,718.67	26,805.33
Depreciaciones	27,389.58	27,389.58
Promociones y publicidad	709.67	15,000.00
Total	<u>1,891,298.09</u>	<u>1,635,754.68</u>

Al 31 de diciembre del 2016, entre los gastos administrativos y ventas existe gastos pagados a proveedores locales. El rubro de Beneficios a empleados y de Otros bienes y servicios se incrementó por el registro del rubro de jubilación patronal, cabe indicar que los empleados no cumplen con el tiempo de antigüedad que se necesita para que dicho gasto sea deducible.

20. GASTOS FINANCIEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Intereses Bancarios	142,058.54	521,307.89
Total	<u>142,058.54</u>	<u>521,307.89</u>

Al 31 de diciembre del 2016, los intereses bancarios corresponden a intereses por préstamos a instituciones financieras locales.

21. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Impuesto Corriente

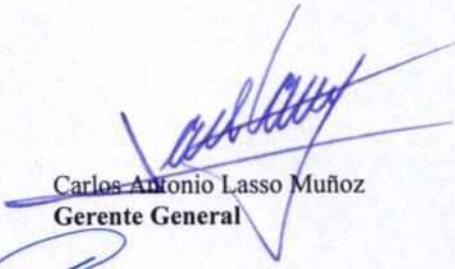
Conciliación Tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2016 y 2015, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...U.S. dólares ...	
Utilidad Contable	1,364,896.39	2,443,573.21
Menos:		
Participación a Trabajadores	204,734.46	366,535.98
Más:		
Gastos no deducibles	147,685.30	298,362.43
Menos:		
Otras deducciones	10,117.04	3,535.92
Base tributaria	1,297,730.19	2,371,863.74
Tasa Impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>285,500.64</u>	<u>521,810.02</u>

Al 31 de diciembre del 2016, en la conciliación tributaria se realiza el cálculo del 15% de Participación a Trabajadores.

Los gastos no deducibles corresponden a pago realizados a la Administración Tributaria de acuerdo a lo estipulado en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 Abril de 2016, y a la resolución NAC-DGERCGC16-00000237. El gasto de Jubilación Patronal se lo registró como gasto no deducible por que los empleados no cumplen con el tiempo de antigüedad que señala la Ley. Además, en el rubro de otras deducciones se considera la deducción adicional del 150% por la contratación de un empleado discapacitado o sustituto.


 Carlos Antonio Lasso Muñoz
 Gerente General


 Lilia Cortez Chicaiza
 Contadora