

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

1. OBJETIVOS DE BONANOVA S.A.

Se constituyó el 10 de Mayo del 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Mayo del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas, ya sean de propiedad individual o propiedad horizontal, así mismo se dedicará a la actividad inmobiliaria mediante la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, administración, explotación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rurales.- También podrá dedicarse a efectuar o realizar inspecciones, avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles de todo tipo del sistema financiero del país, tanto en el sector público como privado.- También podrá construir centros comerciales, carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otras; para cumplir con su objetivo social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- Se deja expresa constancia que la Compañía no se dedicará a la intermediación financiera.- BONANOVA S.A., es una compañía que no cotiza sus acciones en la bolsa valores,

La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 123188-2006.- El Domicilio de BONANOVA S.A., es la ciudad de Guayaquil, Avda. Francisco de Orellana y Alberto Borges No 407 (Edificio Centrum).

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992458100001. El SRI dispuso a la Compañía BONANOVA S.A., como Contribuyente Especial según Resolución NAC- GCORCE09-00577 emitida el 07 de Agosto del 2009.

La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 es responsabilidad de la administración de la Compañía; dichos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 10 de abril del 2017. Los mismos que están expresados en Dólares Americanos, por cuanto el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de BONANOVA S. A. por el ejercicio económico 2016 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al cierre del ejercicio

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen. Incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, de haber alguna.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.1.3 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto se maneja con solo dos personas en relación de dependencia, el gerente general y un asistente, con pocos años de relación laboral resultando el cálculo de la referida provisión un valor inmaterial.

2.4 Reconocimiento de ingresos.- Los principales ingresos corresponden a comisiones por Promoción e Intermediación Inmobiliaria, los ingresos se registran en cada ejercicio económico, conforme se va devengando el servicio de Promoción y venta de las villas en las urbanizaciones.- Al final del proyecto se liquidan dichas comisiones.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas.

2.6 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.

2.7 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2015.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas cuentas.

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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

2.7.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordado.

2.8.2 Baja de un pasivo financiero - La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

3. NIIF NUEVAS Y REVISADAS EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

Durante el año 2016, la compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que están vigentes a partir del 1 de enero del 2016.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: 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 período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

nivel de la moneda (es decir, la misma 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 circulación 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 no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. 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.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

- (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,
- (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

Las siguientes enmiendas no han tenido aplicación en la compañía y por tanto ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

<i>NIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de</i>
<i>Modificaciones a la NIF 11</i>	<i>Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38</i>	<i>Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41</i>	<i>Agricultura: Plantas productoras</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIF 10, NIF 12 y la NIC 28</i>	<i>Entuladas de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 27</i>	<i>Método de participación en los estados financieros separados</i>	<i>Enero 1, 2016</i>

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas –

La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.- El IASB Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

- periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
 - Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
 - La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Ordinarios Procedentes de contratos con los clientes

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones .- Las modificaciones clarifican que:

1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.

3.La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- El pasivo original es dado de baja;
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

5. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.- Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros.

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A

	31-12-2016		31-12-2015	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
<u>ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO</u>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	24,604	0	74,907	0
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0	0	4,946	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	0	163,618	0	163,618
ANTICIPOS A PROVEEDORES	150,493	0	187,910	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	3,565,837	0	1,458,611	0
OTROS ACTIVOS	0	1,008,981	17,213	911,792
	3,740,934	1,172,599	1,743,587	1,075,410
<u>PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO</u>				
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	347,495	0	453,850	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	272,617	0	241,037	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	1,099,129	0	1,217,332	0
	1,722,168	0	1,912,219	0

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros, están valorados al costo amortizado, el mismo que se aproxima al valor razonable debido a su naturaleza y en otros casos al corto plazo de estos instrumentos.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo, estaba constituido por dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en los bancos, incluye sobregiros. También comprende inversiones a corto plazo, con mínimo riesgo y a un plazo no mayor a tres meses desde su origen:

	2016	2015
CAJA Y BANCOS		
FONDO ROTATIVO	0	1,000
BANCO DEL PACIFICO CTA CTE # 5040582	1,124	218
BANCO INTERNACIONAL CTA CTE # 1400602222	7,596	12,103
BANCO PRODUBANCO CTA CTE # 1028807017	1,421	2,923
BANCO PRODUBANCO CTA CTE # 12728015957	1,750	0
BANCO BOLIVARIANO CTA CTE # 092500563-8	3,359	13,959
BANCO BOLIVARIANO CTA CTE # 5234789	9,354	44,704
	24,604	74,907

9. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar a partes relacionadas consistían en:

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

	2016	2015
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS - COMERCIALES		
ETINAR S.A	685.652	0
ISLA NOK-TERRENO	700.000	700.000
MEGATRADING S.A	565.552	484.630
VIGERANO S.A	1.579.633	120.000
XOTERRENOS S.A	35.000	35.000
IPTOTAL S.A	0	118.981
SUBTOTAL	(a) 3.565.837	1.458.611
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
DANIELA MACCHIAVELLO NUNEZ	59.092	59.092
PIERINA MACCHIAVELLO NUÑEZ	104.526	104.526
SUBTOTAL	(b) 163.618	163.618
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	3.729.455	1.622.229
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES		
LIPIDAVA S.A	282.507	243.154
VIGERANO S.A	374.259	529.078
ETINAR S.A	0	92.450
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	180.031	184.983
DENAPOR S.A.	262.332	167.667
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	(a) 1.099.129	1.217.332

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en BONANOVA S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas, por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses. - la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente:

(a) Cuentas por cobrar US\$ 3.565.837 y Cuentas por pagar US\$ 1.099.129 a compañías relacionadas comerciales y otras

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban terminados de analizar, identificar y de conciliar las respectivas partidas. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y también de las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

(b) Documentos por Cobrar por venta de acciones

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario que eran de propiedad de BONANOVA S.A. en la compañía ETINAR S.A. que consistía en el 1,75% de dichas acciones, la Compañía vendió a crédito a los familiares de los accionistas a 10 años plazo y con el 6% de interés anual.

Con fecha 1 de diciembre del 2016, el presidente de BONANOVA S.A. al no recibir por la referida deuda, el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de los deudores hasta la indicada fecha, la Compañía decidió de conformidad con el respectivo

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

Convenio a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en la Cláusula quinta y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A a favor de BONANOVA S.A. Así también todas aquellas Acciones que pudieron haberse emitido en el capital social de la compañía ETINAR S.A, por aumento de capital o por cualquier otro concepto, por el ejercicio del derecho de preferencia que, a partir de la fecha de suscripción del convenio le correspondían a los referidos deudores como accionista de dicha compañía. Esta acción se concretó y formalizó en enero 2017

10. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre los anticipos a proveedores consistían en:

	2016	2015
PERFILED S.A.	0	39.713
FLN SANG JOSE	38.636	38.636
MACCONSTRUCCIONES S.A	50.000	50.000
MEDETEC (LAS RAMBLAS)	20.277	20.277
MULTITECNOS	15.864	0
OTROS	25.716	39.284
	150.493	187.910

Estos valores corresponden principalmente en entregas por determinados trabajos, excepto el valor adeudado por el ex funcionario Fun Sang Jose.- Estos saldos se liquidan conforme se cumplen los compromisos.- La Gerencia de la compañía considera que los Anticipos a contratos por trabajos en las urbanizaciones, no representan riesgos de cobrabilidad a pesar que ciertos anticipos se originan en años anteriores por cuanto se tiene una relación de negocios con dichos proveedores desde algunos años, incluso trabajan en obras actuales de las compañías relacionadas.

11. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre, el Costo de Obras en Proceso, consistían en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente LAS RAMBLAS y TORRE BARO.- Los costos más significativos son por: materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y por la Administración de los Conjuntos Residenciales en construcción.

A continuación los saldos del costo de obra en proceso al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y transacciones correspondientes.

BONANOVA S.A

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

2016	OBRAS EN CURSO URBANIZACIONES	31/12/2016	Reclases	Transferencias a Vigerano S.A	Ajustes y Reclasificaciones	31/12/2016
	SARRIA	0	42.125	0	0	42.125
	LAS RAMBLAS	485.527	794.504	(1.601.256)	467.614	146.389
	TORRE BARO	645.567	21.953	0	(56.011)	611.509
	TARRAGONA	0	400	0	(400)	0
	CASA MACCHIAVELLO -NUÑEZ PALMEIRAS	0	2.538	0	(2.538)	0
	OTRAS	60.000	76.778	0	(34.268)	102.510
		<u>1.191.094</u>	<u>938.298</u>	<u>(1.601.256)</u>	<u>374.397</u>	<u>902.533</u>

12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
DENAPOR S.A.- PROYECTO VISTA LAGOS (a)	890.000	890.000
OTROS	118.981	21.792
	<u>1.008.981</u>	<u>911.792</u>

DENAPOR S.A es la actual promotora del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS.

La compañía BONANOVA S.A participa como uno de los inversionistas del proyecto, el mismo que se levanta en la isla Mocoli solar J-I-C en el río Babahoyo del cantón Samborondón de la provincia del Guayas. El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional para la venta. Conformado de 6 bloques de 8 unidades habitacionales cada uno.

Para el efecto la Compañía firmó con la compañía ETINAR S.A. (propietaria de dicho terreno en dicha fecha) en conjunto con otras compañías inversionistas relacionadas un Convenio de Inversión privada el 15 de julio del 2015. DENAPOR S.A. inicio con la autorización previa de ETINAR S.A. la construcción del primer bloque en el mes de febrero del 2016, y se estima concluir dicha obra en diciembre del 2018.

Con fecha 8 de marzo del 2017 la compañía ETINAR S.A. formalizo la transferencia de la propiedad del referido terreno a la compañía DENAPOR S.A. por el valor de US\$ 2,374.379.

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, las Cuentas por pagar a proveedores, por urbanizaciones consistían en:

OBRAS O PROYECTOS	2016	2015
URBANIZACION TARRAGONA	14.666	39.064
URBANIZACION LAS RAMBLAS	127.235	119.711
URBANIZACION SARRIA	409	(65.672)
TORRE BARO	92.049	162.704
RETENCION DE FONDO DE GARANTIA	84.442	155.927
OTROS	28.694	42.116
	<u>347.495</u>	<u>453.850</u>

Estos valores no generan ningún tipo de interés a favor de los proveedores.

14. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo 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

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos. - La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes compradores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor; se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese periodo de construcción. - También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio; materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra estimar un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.- Durante la ejecución de la obra, se hace un seguimiento permanente a los costos, al avance y calidad de la obra y al flujo de caja.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes temporales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del riesgo 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de

apalancamiento.- El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

15. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de unidades habitacionales. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo las respectivas viviendas, hasta que se complete el valor de la cuota inicial o entrada para la futura compra-venta, según los respectivos contratos.- Luego se formaliza y liquida la compra-venta una vez que, la villa este totalmente terminada y los promitentes compradores obtengan créditos hipotecarios con las instituciones financieras y adquieran la transferencia de dominio a favor de ellos, mediante la formulación de escritura pública firmada por la compañía propietaria del proyecto.

	2015	Adiciones	Devoluciones y Retiros	Transferencias a Vigerano S.A	Ajustes y Reclasificaciones	2016
CORRIENTE						
LAS RAMBLAS	480.577	2.735.559	(24.491)	(1.601.256)	(161.107)	1.429.283
TORRE BARO	1.280.903	632.992	(47.199)	0	(20.200)	1.846.496
OTRAS	25.710	257.190	0	0	276.617	559.516
	1.787.190	3.625.741	(71.690)	(1.601.256)	95.310	3.835.295

16. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2016, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2015 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (continuación)

de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2016 y 2015 se presentan como sigue:

	2016	2015
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	23.919	88.326
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(3.588)	(13.249)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	20.331	75.077
MAS		
GASTOS NO DEDUCIBLES	20.663	11.654
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	40.994	86.731
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (A)	9.019	19.081
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2015 (B)	16.762	35.794
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE A Y B)	16.762	35.794
(-) PAGO DE CUOTAS DE IMPUESTO A LA RENTA 2016	(4.930)	0
(+) SALDO DE IMPUESTO A LA RENTA 2015	13.874	0
(-) PAGO DE CUOTAS DE IMPUESTO A LA RENTA 2015	(7.318)	(21.576)
(-) SALDO A LIQUIDARSE DEL AÑO ANTERIOR 2014	0	(344)
SALDO POR PAGAR IMPUESTO A LA RENTA 2016	18.388	13.874

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, las Otras cuentas por pagar por US\$ 272.617, consistían principalmente en; Retenciones por impuesto a la renta de proveedores a pagar US\$ 264.443.- Otros Pasivos US\$ 8.174.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,000 correspondientes a 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS ECUATORIANOS	%	VALOR
JOSE ANTENOR MACCHIAVELLO ALMEIDA	950	950
GUILLERMO ANDRES JOUVIN AROSEMENA	50	50
	1.000	1.000

19. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

- a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Al 31 de diciembre del 2011, al implementar las NIIF, la Compañía no originó ningún efecto por adopción por primera vez de las NIIF
- b. *Resultados Acumulados originados en PCGA anteriores*- Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía

21. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	2016	2015
VENTA DE VILLAS EN URBANIZACIONES	-	155.000
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	82.601	7.164
OTROS INGRESOS	6.067	15.221
	<u>88.668</u>	<u>177.385</u>

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	2016	2015
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	13.112	26.605
SERVICIOS BASICOS	1.611	3.072
HONORARIOS	17.425	32.426
SEGURO Y REASEGUROS	1.386	0
IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS	27.562	24.866
	<u>61.096</u>	<u>86.969</u>
GASTOS FINANCIEROS		
	<u>3.653</u>	<u>2.090</u>
	<u>64.751</u>	<u>89.059</u>

23. OTROS ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES

- a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

BONANOVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

BONANOVA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

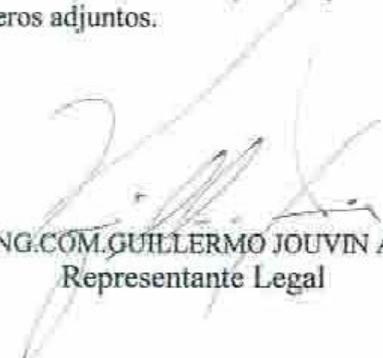
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no considera necesario el estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2016.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016, cierre del ejercicio económico y la fecha de emisión del Informe del Auditor Externo sobre la auditoría de los mismos, la Administración, excepto por los asuntos explicados en las respectivas notas, asegura que no se produjeron eventos adicionales que en su opinión pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



ING.COM.GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal



ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001