

**CORPEVIN S.A.**

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

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CORPEVIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultado integral	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 22

**Abreviaturas usadas:**

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

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas  
**CORPEVIN S.A.:**

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

#### **Opinión con salvedades:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPEVIN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, debido a los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 2 al 4 de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de este informe, por el ejercicio 2016, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPEVIN S.A.** al 31 de diciembre del 2016, así como su resultado y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamentos de la opinión con salvedades:**

2. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó compensaciones de saldos de cuentas por cobrar y pagar que corresponden a transferencias de existencias por US\$. 3,035,290 (nota 5), propiedades por US\$. 231,045 (nota 6) y por préstamos por US\$. 688,660, de los cuales no nos fue proporcionada la documentación soporte. Debido a lo comentado, no fue posible asegurarnos del saldo presentado en los estados financieros adjuntos a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
3. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta como parte del costo de sus existencias de terrenos (nota 5), ajustes efectuados desde gastos administrativos (expensas y alcúotas) por US\$. 150,342. La Norma Internacional de Contabilidad No. 2 (Inventarios), establece los pagos que se consideran como parte del costo de los inventarios, sin embargo los desembolsos incurridos y ajustados por la Compañía, no contribuyen a proporcionar a las mismas condiciones específicas para generar beneficios económicos futuros, consecuentemente deben reconocerse como costos excluidos y registrarse como gastos del año. En razón de lo comentado y a la información proporcionada por la Compañía, los activos y gastos se encuentran aumentados y disminuidos en US\$. 150,342.
4. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no nos proporcionó información respecto a los ajustes efectuados durante su etapa de transición de Normas Ecuatoriana de Contabilidad "NEC" a "NIIF Completas", que acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, tuvo que haber aplicado. En razón a lo comentado, no fue posible asegurarnos del cumplimiento de esta disposición legal a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
5. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas

**CORPEVIN S.A.**

Página 2

### **Énfasis:**

6. En agosto del 2016, la Compañía realizó transferencias de saldos entre cuentas cobrar a corto plazo a clientes por US\$. 1,302,847, cuentas por cobrar a largo plazo a clientes por US\$. 3,706,038 y pasivos (ingresos diferidos) por US\$. 5,008,885 correspondientes a las negociaciones de contratos de promesa de compra-venta de lotes en la urbanización denominada Haciendas Olonche. Dichos valores por decisión de la Administración de la Compañía fueron registradas a cuentas de orden. Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas de orden disminuyeron en US\$. 62,458, estableciéndose un nuevo saldo que asciende a US\$. 4,946,427, debido a abonos de cuotas por parte de los clientes.

### **Otros asuntos:**

7. Los estados financieros adjuntos de **CORPEVIN S.A.** al 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha abril 14 del 2016, contiene una opinión con salvedades.

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

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

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

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas

**CORPEVIN S.A.**

Página 3

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

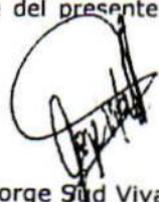
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

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

10. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **CORPEVIN S. A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 del 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **CORPEVIN S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

  
**MOARES ROWLAND ECUADOR CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 373**

Mayo 12 del 2017  
Guayaquil - Ecuador

  
CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC  
Director de Auditoría  
Registro No. 33.845

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

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
3	Efectivo en caja y bancos	206,015	337,163
4	Activos financieros	12,425	1,578,695
5	Existencias	5,529,743	2,546,353
	Activos por impuestos corrientes	0	306
	Servicios y otros pagos por anticipados	11,762	8,648
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,759,945</b>	<b>4,471,165</b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Propiedades, neto	294,304	115,553
7	Activos financieros a largo plazo	667,269	7,062,824
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>961,573</b>	<b>7,178,377</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6,721,518</b>	<b>11,649,542</b>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
8	Obligaciones bancarias a corto plazo	0	50,000
9	Pasivos financieros	5,663,753	5,098,836
10	Otras obligaciones corrientes	52,795	48,017
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,716,548</b>	<b>5,196,853</b>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
11	Pasivos financieros a largo plazo	275,715	5,609,032
12	Provisiones por beneficios a empleados	1,570	1,570
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>5,993,833</b>	<b>10,807,455</b>
	<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
13	Capital social	800	800
13	Aportes para futuro aumento de capital	0	181,200
	Resultados acumulados	726,885	660,087
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>727,685</b>	<b>842,087</b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>6,721,518</b>	<b>11,649,542</b>

Ver notas a los estados financieros

**CORPEVIN S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
14	Ventas de bienes	1,207,695	821,343
	Otros ingresos	<u>49,951</u>	<u>0</u>
	<b>TOTAL</b>	<b>1,257,646</b>	<b>821,343</b>
15	<b>(-) COSTO DE VENTAS</b>	<u>602,202</u>	<u>370,479</u>
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>655,444</u>	<u>450,864</u>
	<b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>		
16	(-) Gastos de administración	474,063	159,046
17	(-) Gastos de ventas	<u>412,171</u>	<u>447,670</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>886,234</u>	<u>606,716</u>
	<b><u>OTROS INGRESOS (EGRESOS):</u></b>		
18	(+) Otros ingresos	355,883	226,840
	(-) Otros gastos	10,157	621
	(-) Gastos financieros	<u>10,262</u>	<u>5,766</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>335,464</u>	<u>220,453</u>
	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	104,674	64,601
19	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	( 15,701)	( 9,690)
19	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	( 22,175)	( 13,471)
	<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>66,798</u>	<u>41,440</u>
13	<b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIONES</b>	<u>83.5</u>	<u>51.8</u>

Ver notas a los estados financieros

## CORPEVIN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados, Otros ajustes	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	181,200	567,898	50,749	800,647
Utilidad neta del ejercicio				41,440	41,440
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	181,200	567,898	92,189	842,087
Utilidad neta del ejercicio Reclasificación, nota 13		( 181,200)		66,798	66,798
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	0	567,898	158,987	727,685

Ver notas a los estados financieros

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	1,994,405	966,133
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 2,377,704)	( 860,102)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>345,620</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>( 37,680)</u>	<u>106,031</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisiciones de activos fijos	<u>( 771)</u>	<u>( 211,929)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>( 771)</u>	<u>( 211,929)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Obligaciones financieras	( 50,000)	0
Cuentas por pagar accionistas	103,729	0
Otras cuentas por pagar	<u>( 146,426)</u>	<u>378,914</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>( 92,697)</u>	<u>378,914</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	<u>( 131,148)</u>	<u>273,016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>337,163</u>	<u>64,147</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>206,015</u></u>	<u><u>337,163</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

**CORPEVIN S.A.**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	66,798	41,440
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL    EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR    LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Depreciación de activos fijos	53,067	19,364
Impuesto a la renta y participación de trabajadores en las utilidades	37,876	9,690
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	( 199,512)	( 48,227)
Existencias	( 255,643)	( 216,157)
Activos por impuestos corrientes	306	( 101)
Otros activos no corrientes	( 269,276)	0
Servicios y otros pagos anticipados	( 3,115)	0
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	564,917	284,029
Otras pasivos no corrientes	( 33,098)	15,993
Total ajustes	( 104,478)	64,591
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR    LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 37,680)</u>	<u>106,031</u>

Ver notas a los estados financieros

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

**CORPEVIN S.A.**.-Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en septiembre 11 del 2007. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No.0992533811001.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía Enero 31 del 2017. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en Mayo 18 del 2016.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Activos y pasivos financieros.**- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de los contratos de promesa de compra – venta de los bienes inmuebles hasta el 2015.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

- **Mercado**.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Gerencia de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuyas situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.
- **Liquidez**.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

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

**Obras en proceso**.- El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido mediante el método de avance de obra.

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

**Activos fijos, neto**.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificio	5%
Muebles, enseres y equipo de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%
Vehículo	20%
Equipos de computación	33.33%

**Anticipos de clientes**.- La Compañía registra los importes recibidos de los clientes aplicables a los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

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

**Jubilación patronal e indemnizaciones**.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Al 31 diciembre del 2016, la Compañía no dispone de un estudio actuarial.

**Pasivos por ingresos diferidos.**- Son importes recibidos como abonos relacionados a la venta de viviendas, las cuales fueron reconocidas mediante la firma de contrato de promesa de compra- venta, sin embargo en el año 2016, la Administración de la Compañía decidió que dichos importes se reconozcan como cuentas de orden.

**Reconocimiento de ingresos.**- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta, hasta junio del 2016 y a partir de julio del 2016, se reconocen ingresos por alcuotas y expensas que se originan por cobros de mantenimiento e impuestos en la Urbanización Hacienda Olonche.

**Reconocimiento de gastos.**- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos

**Participación de trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### 3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Bancos	205,032	35,734
Inversiones temporales	0	301,177
Caja general	<u>983</u>	<u>252</u>
Total	<u>206,015</u>	<u>337,163</u>

**Bancos.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente depósitos mantenidos en la cuenta corriente del Banco Bolivariano por US\$. 159,117 (US\$. 19,401 en el 2015), que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

**Inversiones temporales.**- Al 31 de diciembre del 2015, representa certificados de depósito a plazo emitidos por el Banco Bolivariano por US\$. 251,177 y Banco del Pichincha S.A. por US\$. 50,000, con tasa de interés anual del 7.25% y 5% respectivamente, cuya fecha de vencimiento es en enero y abril del 2016.

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Clientes	3,102	1,533,489
Empleados	800	15,505
Otros	<u>8,523</u>	<u>29,701</u>
Total	<u>12,425</u>	<u>1,578,695</u>

**Clientes.**- Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar a clientes fueron reclasificadas a cuentas de orden, nota 21. Al 31 de diciembre del 2015, representa importes por cobrar de los contratos de promesa compra - venta.

### 5. EXISTENCIAS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Terrenos	2,683,880	2,369,578
Casas	2,589,621	1,375
Obras en construcción	76,922	59,204
Proyectos en curso	0	116,196
Otros	<u>179,320</u>	<u>0</u>
Total	<u>5,529,743</u>	<u>2,546,353</u>

**Terrenos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a lotes ubicados en la Provincia de Santa Elena en la Comuna de Olón, la cual se encuentra dividida en cuatro etapas: Valles de Olón por 78.420 m<sup>2</sup>, Altos de Olón por 81.796 m<sup>2</sup>, Colinas por 73.974 m<sup>2</sup> y Valles Bambú por 91.385 m<sup>2</sup>.

## 5. EXISTENCIAS (Continuación)

**Casas.**- Al 31 de diciembre del 2016, representan viviendas terminadas y ubicadas en la Comuna de Olón divididas en; Valles de Olón y Altos de Olón, Colinas de Olón y Valles Bambú. En junio del 2016, por decisión de la Administración de la Compañía se recibieron de una parte destacada viviendas por US\$. 2,515,388, que corresponden a 60 viviendas terminadas.

**Obras en construcción.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a construcciones de las casas en la lotización Valles de Olón y Altos de Olón. En junio del 2016, por decisión de la Administración de la Compañía se recibieron de una parte destacada obras de construcción por US\$. 307,544.

**Proyectos en curso.**- Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a mejoras y adecuaciones en los terrenos, las cuales al 2016 fueron cargadas a la cuenta de terrenos una vez finalizado los trabajos de mantenimiento.

**Otros.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a materiales de ferretería por US\$. 160,674 y artículos de supermercado por US\$. 18,546, el cual se encuentra ubicado en el local comercial de la lotización Valles de Olón. En junio del 2016, por decisión de la Administración de la Compañía, se recibieron de una parte destacada materiales de ferretería por US\$. 194,920 y artículos de supermercado por US\$. 17,438, sin que para tales efectos haya existido la respectiva documentación de soporte.

## 6. PROPIEDADES, NETO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vehículos	271,644	139,176
Edificio e instalaciones	98,577	0
Maquinaria y equipo	64,098	64,098
Terrenos	14,108	14,108
Muebles y enseres	3,595	3,595
Equipo de oficina	1,510	1,510
Equipo de computación	<u>773</u>	<u>0</u>
Subtotal	454,305	222,487
Menos:		
Depreciación acumulada	( <u>160,001</u> )	( <u>106,934</u> )
Total	<u>294,304</u>	<u>115,553</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de propiedades, neto y depreciación acumulada, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	115,553	39,184
Más: Adiciones	773	95,733
Más: Transferencias	231,045	0
Menos: Cargo anual de depreciación	( <u>53,067</u> )	( <u>19,364</u> )
Saldo final, neto	<u>294,304</u>	<u>115,553</u>

6. **PROPIEDADES, NETO (Continuación)**

**Transferencias.**- Al 31 de diciembre del 2016, representan vehículos por US\$. 132,468 y local comercial " C.C. Plaza del Valle" ubicado dentro de la lotización Valles de Olón por US\$. 63,397, local de ferretería y oficina por US\$. 35,180.

**Adiciones.**- Al 31 de diciembre del 2015, corresponden principalmente a vehículos por US\$. 91,141, para uso de la administración.

7. **ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

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

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Partes destacadas, nota 20	667,269	3,356,785
Clientes	<u>0</u>	<u>3,706,039</u>
Subtotal	<u>667,269</u>	<u>7,062,824</u>

**Partes destacadas.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente préstamos realizados a una parte destacada por US\$. 645,022 (US\$. 3,326,217 en el 2015) y Schutzman Seguridad Cia: Ltda. US\$. 22,247. La Compañía Schutzman Seguridad Cia. Ltda., se encuentra en liquidación, mediante la modalidad de oficio. En adición en julio y diciembre del 2016, se compensaron saldos por US\$: 3,954,995, los cuales fueron realizados mediante cruce de saldos con una parte destacada.

**Clientes.**- Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar a clientes de corto y largo fueron reclasificados a cuentas de orden, nota 21. Al 31 de diciembre del 2015, representa importes por cobrar a largo plazo de los contratos de promesa compra - venta.

8. **OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a préstamo otorgados por el banco Bolivariano con vencimiento en enero 26 del 2016 con una tasa de interés anual del 10%.

9. **PASIVOS FINANCIEROS**

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

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Anticipos recibidos de clientes	5,602,955	4,863,094
Proveedores	33,948	228,517
Otros	<u>26,850</u>	<u>7,225</u>
Total	<u>5,663,753</u>	<u>5,098,836</u>

**Anticipos recibidos de clientes.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan importes recibidos de los clientes por el contrato de la promesa de compra - venta.

**Proveedores.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente adquisiciones de bienes y servicios, los mismos que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

**10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<b><u>Impuesto por pagar:</u></b>		
Impuesto a la retenciones en la fuente	4,728	13,432
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,711</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>6,439</u>	<u>13,432</u>
<b><u>Beneficios sociales:</u></b>		
Participación de trabajadores	15,701	9,690
Vacaciones	7,510	6,817
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	5,579	4,741
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	2,437	2,447
Fondo de reserva	<u>246</u>	<u>258</u>
Subtotal	<u>31,473</u>	<u>23,953</u>
<b><u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:</u></b>		
Aportes al IESS	3,636	3,406
Préstamos IESS	<u>968</u>	<u>624</u>
Subtotal	<u>4,604</u>	<u>4,030</u>
<b><u>Otros:</u></b>		
Nomina por pagar	6,953	6,602
Bonificación por desahucio	2,613	0
Liquidaciones de haberes por pagar	<u>713</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>10,279</u>	<u>6,602</u>
Total	<u>52,795</u>	<u>48,017</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	23,953	13,171
Más: Provisiones	56,403	49,053
Menos: Pagos	<u>(48,883)</u>	<u>(38,271)</u>
Saldo Final	<u>31,473</u>	<u>23,953</u>

**11. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Partes destacadas, nota 20	<u>141,179</u>	<u>150,000</u>
Pasan:	141,179	150,000

**11. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	141,179	150,000
Accionistas, nota 20	103,729	0
Ingresos diferidos	0	5,239,527
Otros	<u>30,807</u>	<u>219,505</u>
Total	<u>275,715</u>	<u>5,609,032</u>

**Partes destacadas.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a deuda con Dímcrons S.A. y la cual no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

**Accionistas.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devenga intereses. En adición sobre uno de ellos no existe contrato.

**Ingresos diferidos.**- Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a contratos de promesa de compra - venta de las viviendas Altos de Olón y Valles de Olón, nota 21.

**12. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	1,329	1,329
Desahucio	<u>241</u>	<u>241</u>
Total	<u>1,570</u>	<u>1,570</u>

La Compañía no ha contratado los servicios de un actuario para determinar el cálculo de la jubilación patronal y desahucio por los años 2016 y 2015.

**13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 dólar cada una, de propiedad de la Sra. Zoila María Proaño Reyes (99.99%) y el Sr. Carlos Augusto Torres Velásquez (0.01%) de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 del 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del 2016 en febrero 10 del 2017, en tanto que la información relativa al año 2015, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en abril 11 del 2016.

**Aporte para futuro aumento de capital.**-Al 31 de diciembre del 2016, se reversaron los aportes con la cuenta por cobrar al Sr. Alvarado Andrade Espinel.

**13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)**

**Utilidad básica por acción.**- La utilidad básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

**14. VENTA DE BIENES**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Ventas de casas y lotes	1,123,183	820,674
Arreglos adicionales	69,262	669
Alquiler de viviendas	<u>15,250</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,207,695</u>	<u>821,343</u>

Al 31 de diciembre del 2016, los modelos de viviendas vendidas y lotes de tierra son las siguientes:

	<u>2016</u>	
<u>Modelo De Vivienda</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Importe</u>
	(Dólares)	
Casa Bambú	2	145,680
Gadua	3	355,809
Arena	2	189,500
Caoba	1	100,000
Oceano	2	217,124
Lote B 16 -Bambú	1	33,600
Sirena	<u>1</u>	<u>81,470</u>
Total	<u>12</u>	<u>1,123,183</u>

**15. COSTO DE VENTAS**

En los años 2016 y 2015, está constituido por el costo de las viviendas de la lotización de Olón por US\$. 563,118 (US\$. 370,479 en el año 2015), ferretería y supermercado por US\$. 39,084.

**16. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente pagos efectuados por sueldos y salarios del personal por US\$. 90,238 (US\$. 73,830 en el año 2015), expensas y alcuotas por US\$. 156,480, mantenimiento de equipos US\$. 40,953 (US\$. 4,365 en el año 2015).

**17. GASTOS DE VENTAS**

Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente pagos efectuados por sueldos y salarios del personal por US\$. 90,555 (US\$. 56,349 en el año 2015), mantenimiento de equipos US\$. 107,679 (US\$. 129,020 en el año 2015). En adición, la cuenta de gastos de seguridad y vigilancia incluye sueldos y salarios por US\$. 38,837 (US\$. 93,164 en el 2015), cuyo personal se encuentra incluido en las planillas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**18. OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan ingresos por el uso y usufructo de los inmuebles, los mismos que se han establecido en los contratos de compra-venta por US\$. 314,279 (US\$. 133,146 en el 2015).

**19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	104,674	64,601
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	15,701	9,690
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>11,822</u>	<u>621</u>
Base imponible	<u>100,795</u>	<u>55,532</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>22,175</u>	<u>12,217</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	

**Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para los años 2016 y 2015**

Impuesto a la renta (22% año 2016 y 2015)	22,175	12,217
Anticipo de impuesto calculado para los años 2016 y 2015	<u>19,920</u>	<u>13,471</u>
Importe mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>22,175</u>	<u>13,471</u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2016 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta cuyo importe ascendió a US\$. 22,175. En el 2015, el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 13,471.

A la fecha de emisión de este informe (mayo 12 del 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

**Gastos no deducibles.** - Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha considerado como parte de sus gastos no deducibles para el cálculo de impuesto a la renta los gastos por arriendos de las oficinas ubicadas en la ciudadela los Ceibos por US\$. 4,000 en razón de no existir factura y contrato por la misma.

El movimiento del impuesto a la renta por los años 2016 y 2015, fue el siguiente:

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado del año	( 22,175)	( 12,217)
Anticipo de impuesto a la renta	19,920	13,471
Retenciones en la fuente del año	<u>543</u>	<u>137</u>
Saldo a (pagar) favor al final del año	<u>1,712</u>	<u>1,391</u>

**20. TRANSACCIONES CON PARTES DESTACADAS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<b><u>Estado de Situación Financiera:</u></b>		
<b><u>Activos financieros a largo plazo</u></b>		
Tensiolit S. A.	645,022	3,326,217
Schutzman Seguridad Cia. Ltda.	22,247	22,247
Dimecrons S.A.	<u>0</u>	<u>8,321</u>
Total	<u>667,269</u>	<u>3,356,785</u>
<b><u>Pasivos financieros a largo plazo:</u></b>		
Dimecrons S.A.	141,179	150,000
Accionistas	<u>103,729</u>	<u>0</u>
Total	<u>244,908</u>	<u>150,000</u>

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a compañías destacadas no generan intereses y no fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Un resumen de las transacciones comerciales de gastos con partes destacadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Dólares)
<b><u>Estado de Resultado Integral:</u></b>	
<b><u>Gastos:</u></b>	
Tensiolit S.A.	
Alícuotas y expensas	<u>446,247</u>
Total	<u>446,247</u>

**21. CUENTAS DE ORDEN**

En agosto del 2016, las cuentas por cobrar a corto plazo a clientes por US\$. 1,302,847, largo plazo a clientes por US\$. 3,706,038, y ingresos diferidos por US\$. 5,008,901 correspondientes a las negociaciones de contratos de promesa de compra-venta de lotes en las urbanizaciones de Olón, fueron reclasificadas a cuentas de orden, para control interno de total que adeudan los clientes de las viviendas otorgadas a crédito. Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas de orden disminuyeron a US\$. 4,946,427, debido principalmente a la cancelación de viviendas y abonos de cuotas.

**22. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)**

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía está obligada a entregar información a la UAF.

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 del 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 del 2016 y el Reglamento General a la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 del 2012, establecen disposiciones para de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como lo establece el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDS) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 del 2016.

**23. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**24. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

**25. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 12 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---