



1. Información General

1.1 Constitución y objeto social.- La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador el ocho de julio del 2009, según Resolución No. 09.G.IJ.0004253 emitida por la Superintendencia de Compañías el 22 de julio del 2009, e inscrita en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil según repertorio No. 446 el siete de agosto del 2009.

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en el cantón Babahoyo de las Provincia de Los Rios, para lo cual tiene bajo su propiedad, 29 hectáreas disponibles para el desarrollo inmobiliario, de los cuales una primera urbanización de 7 hectáreas denominada “Ciudad El Valle” que esta en proceso de construcción, la segunda urbanización que contiene 2 hectáreas denominada “Bosques del Valle” en proceso de construcción, quedando un total de 20 hectáreas por desarrollar.

Los terrenos y la construcción en curso se encuentran ubicado en el cantón Babahoyo, en la provincia de Los Rios, en la parroquia Febres Cordero, en el km. 1,5 vía Babahoyo a Febres Cordero.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 135080, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1291731259001

1.2 Aprobación de los estados financieros.- Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 30 de marzo de 2017.

1.3 Entorno económico.- Durante los años 2016 y 2015 Ecuador ha tenido dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo, manteniéndose la desaceleración del ritmo de la economía. Para el año 2016 la economía ecuatoriana creció escasamente, en un 0,4%, que representa una revisión a la baja de 1,2 puntos porcentuales respecto de las perspectivas del año. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los índices de inversión extranjera. Cabe indicar que los niveles de inflación anual se mantuvieron controlada en valores inferiores al 1.12% (3.3% en 2016).

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la matriz productiva, para hacer frente a la actual situación económica, como son: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando hasta el 2017.



2. Bases de preparación de los estados financieros

- 2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.
- 2.2 Bases de medición.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- 2.3 Moneda funcional y de presentación.-** Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.
- 2.4 Uso de estimados y juicios.-** La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

- 2.5 Empresa en marcha.-** Al 31 de diciembre del 2016, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.
- 2.6 Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.
- 2.7 Período de reporte.-** El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

- 3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.-** Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.



3.2 Equivalentes de efectivo.- El equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3 Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

- (i) **Reconocimiento y medición.-** Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes por los valores de entrada y reservas de casas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Las partidas por cobrar y pagar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo. Para el caso de las partidas por cobrar, si existen, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

- (ii) **Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.-** Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de



interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

3.4 Inventarios.- Comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales a las viviendas del proyecto urbanístico en desarrollo.

Los costos de los inventarios (casas de viviendas) se determina a través de la identificación específica de sus costos individuales. La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios.

3.5 Inmuebles en construcción.- Se medirán por los costos que se incurra durante la construcción. Estos costos consisten fundamentalmente en mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la construcción de las viviendas, incluyendo personal de supervisión y otros costos indirectos atribuibles.

Como parte del costo de las viviendas se incluye los impuestos no recuperables en la adquisición de bienes y servicios.

La mano de obra y los demás costos relacionados con las ventas, y con el personal de administración general, no se incluirán sino que se reconocerán como gastos del periodo en el que se hayan incurrido.

3.6 Propiedades y equipos

(i) **Reconocimiento y medición.-** Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las maquinarias, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las Propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.



Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

- (ii) **Depreciación de Propiedades y equipos.-** La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	<u>10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

- (iii) **Deterioro de Propiedades y equipos.-** El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.



3.7 Beneficios a empleados

- (i) **Beneficios a empleados corrientes.-** Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones establecidas en el Código de Trabajo, son las remuneraciones adicionales, como son las vacaciones; y, los bonos navideño y escolar, que son reconocidos como gastos en función del devengado.

Los beneficios por indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral que se reconocen como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Por último, la participación de utilidades a trabajadores, se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio

- (ii) **Beneficios a empleados no corrientes.-** El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

- 3.8 Provisiones y contingencias.-** Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar



fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

3.9 Reconocimiento de ingresos y costos.- Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de las viviendas son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (i) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- (ii) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- (iii) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- (iv) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- (v) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Cuando las viviendas (inventarios) son vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como gasto del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

Cuando sea probable que los costos totales de la construcción vayan a exceder a los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

3.10 Gastos financieros.- Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.11 Distribución de dividendos.- La distribución de las participaciones a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos no corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban mediante Junta General de Socios.



3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida).

El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

- (i) ***El impuesto corriente.***- es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.
- (ii) ***El impuesto a la renta diferido.***- es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.



4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

5 Administración del riesgo financiero

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros



5.1 Riesgo de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Compañía mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Así también, mantiene una cartera de clientes y un portafolio de proveedores, altamente diversificado, por lo tanto no tienen riesgos significativos de concentración en sus cuentas por cobrar y en su abastecimiento.

Con relación a los precios de los productos, estos son fijados en función a un margen de ganancia sobre la inversión en las construcciones de las viviendas.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge su endeudamiento a corto y largo plazo, los financiamientos directos y alternativos, renovaciones y cobertura, se calcula el impacto sobre los resultados por efecto de la tasa de interés. Las deudas financieras se concentran en instituciones financieras locales, cuyas tasas fijas exponen los resultados de la Compañía por la alta volatilidad de los intereses.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se ve influenciado por los desembolsos oportunos por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y las instituciones financieras locales que financian las adquisiciones de las viviendas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el Riesgo de Crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de Operaciones de Crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de los ventas de casas.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:



	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	821.984,98	192.768,43
Cuentas por cobrar a clientes	8.304,13	76.609,74
Otras cuentas por cobrar	191.140,44	127.058,98
Partes relacionadas	2.241.746,59	561.364,94
	3.263.176,14	957.802,09

Cuentas por cobrar.- La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, no existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada seis meses. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

La práctica comercial de la Compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía establece como Cartera de Clientes solo los valores que corresponden a las Reservas y/o Promesas de Compra Venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.



Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de Cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía, de la siguiente manera:

Los activos disponibles cuya disponibilidad a convertirse en efectivo en términos corrientes al 31 de diciembre del 2016, son:

	<u>2016</u>
Activos corrientes	
Efectivo y equivalente de efectivo	821.984,98
Cuentas por cobrar clientes	8.304,13
Partes Relacionadas	2.241.746,59
Impuestos por cobrar	182.603,57
Otras cuentas por cobrar	191.140,44
Inventario	54.475,09
	<u>3.500.254,80</u>

Los vencimientos a corto plazo de los pasivos financieros, según flujos de efectivo no descontados, son:

	<u>2016</u>	<u>Vencimiento 0 a 6 meses</u>	<u>Vencimiento 6 a 12 meses</u>	<u>Vencimiento mas de 1 año</u>
Pasivos corrientes				
Obligaciones bancarias	2.779.808,72	1.389.904,36	1.389.904,36	
Proveedores	354.944,97	177.472,49	177.472,49	-
Impuestos por pagar	124.998,01	124.998,01	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados	262.675,03	262.675,03	-	-
	<u>3.522.426,73</u>	<u>1.955.049,89</u>	<u>1.567.376,85</u>	<u>0,00</u>

5.4 Administración de 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 los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos y obligaciones financieras	3.374.809,49	3.097.380,63
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	617.620,00	935.338,27
Anticipo de clientes	<u>3.024.457,27</u>	<u>769.673,65</u>
	7.016.886,76	4.802.392,55
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>821.984,98</u>	<u>-192.768,43</u>
Deuda neta	7.838.871,74	4.609.624,12
Total patrimonio	2.598.415,23	2.417.308,78
Capital total	10.437.286,97	7.026.932,90
Ratio de apalancamiento	75,10%	65,60%

6 Efectivo

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	155.549,65	8.117,85
Depósitos en bancos locales	<u>666.435,33</u>	<u>184.650,58</u>
	<u>821.984,98</u>	<u>192.768,43</u>

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y no contienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

7 Cuentas por cobrar clientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las cuentas por cobrar a clientes incluyen entradas y anticipos de las ventas de los inmuebles a crédito según los plazos establecidos contractualmente acordados al mercado, y no incluyen partes relacionadas.

8 Otras cuentas por cobrar

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empleados	-	3.957,17
Anticipos a profesionales	100.008,51	88.504,77
Otras	<u>91.131,93</u>	<u>34.597,04</u>
	<u>191.140,44</u>	<u>127.058,98</u>

9 Inventarios

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Material sanitario	17.930,26	18.058,58
Material de acabados y accesorios	30.232,63	40.021,50
Material estructura	0,00	0,00
Otros materiales	6.312,20	14.249,87
	<u>54.475,09</u>	<u>72.329,95</u>

10 Inmuebles en construcción

Un resumen de las construcciones en cursos, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	234.678,85	575.791,97
Urbanización	1.967.068,78	1.596.429,35
Vivienda	1.419.922,78	1.493.221,29
	<u>3.621.670,41</u>	<u>3.665.442,61</u>

Un resumen del movimiento de los inmuebles en construcción al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Bosque del valle	Valle grande	Valle verde	Ciudad El Valle	Urbanización Jaramijo	Viviendas	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	436.358,34	35.884,38	3.116.732,07	0,00		76.507,82	3.665.482,61
Adiciones en:							
Terrenos			234.678,85			(76.507,82)	158.171,03
Urbanización		599.869,37	773.703,67	58.860,10	455.301,60		1.887.734,74
Viviendas			1.913.564,10	88.801,96		122.926,00	2.125.292,06
Otros gastos indirectos	58.184,46	-		310.043,96			368.228,42
Costos de venta (Nota 26)	(494.542,80)		(3.630.989,63)	(457.706,02)			(4.583.238,45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>0,00</u>	<u>635.753,75</u>	<u>2.407.689,06</u>	<u>0,00</u>	<u>455.301,60</u>	<u>122.926,00</u>	<u>3.621.670,41</u>

Un resumen del movimiento de los inmuebles en construcción al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Bosque del valle	Valle grande	Valle verde	Ciudad El valle	Terrenos	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	2.167.621,87	-	861.819,31	100.516,15	1.315.416,48	4.445.373,81
Adiciones en:						
Terrenos					76.507,82	76.507,82
Urbanización	758.817,15	35.844,38	893.565,93	884.489,79	(1.315.416,48)	1.257.300,77
Viviendas	1.323.654,66	-	1.361.346,83	276.666,36		2.961.667,85
Otros gastos indirectos	-	-	-	305.205,39		305.205,39
Costos de venta (Nota 26)	(3.813.735,34)	-	-	(-1.566.877,69)		(-5.380.613,03)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>436.358,34</u>	<u>35.844,38</u>	<u>3.116.732,07</u>	<u>0,00</u>	<u>76.507,82</u>	<u>3.665.442,61</u>



Terrenos.- adquiridos para la construcción de las viviendas que serán urbanizadas de acuerdo al plan de construcción que se encuentran en desarrollo en el ciudad de Babahoyo.

Urbanización.- corresponde al movimiento de tierra, instalación de tuberías, adoquinamiento, asfalto de calles, bordillos, sistema eléctrico, y otros.

Vivienda.- es la inversión en la construcción de viviendas en las distintas urbanizaciones que se encuentran en desarrollo.

Costo de venta.- es el traspaso de los costos por proyecto y por casa una vez entregada el título de propiedad, los contratos requeridos, las legalizaciones necesarias y se haya obtenido los recursos de la entidad que financio al cliente la adquisición de la vivienda.

11 Propiedades y equipos

Un resumen comparativo del movimiento del costo y la depreciación acumulada de esta cuenta, es el siguiente:

	Terreno	Maquinarias y Equipo	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Otros equipos	Total
Costo o costo atribuido:							
Saldos al 1 de enero del 2015	695.754,00	372.369,60	41.417,92	8.642,00	4.345,96	7.925,44	1.130.454,92
Bajas						-7.925,44	-7.925,44
Adiciones		513.480,00	415.616,00	5.208,91	2.716,99	0,00	937.021,90
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>695.754,00</u>	<u>885.849,60</u>	<u>457.033,92</u>	<u>13.850,91</u>	<u>7.062,95</u>	<u>0,00</u>	<u>2.059.551,38</u>
Bajas							0,00
Adiciones			29.000,00				29.000,00
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>695.754,00</u>	<u>885.849,60</u>	<u>486.033,92</u>	<u>13.850,91</u>	<u>7.062,95</u>	<u>0,00</u>	<u>2.088.551,38</u>
Depreciación y deterioro acumulado:							
Saldos al 1 de enero del 2015		-139.947,07	-16.567,20	-2.332,11	-3.831,26	-3.247,78	-165.925,42
Ajustes						3.247,78	3.247,78
Gasto depreciación		-38.216,92	-67.270,24	-4.195,29	-2.951,52		-112.633,97
Saldos al 31 de diciembre del 2015		<u>-178.163,99</u>	<u>-83.837,44</u>	<u>-6.527,40</u>	<u>-6.782,78</u>	<u>0,00</u>	<u>-275.311,61</u>
Ajustes							0,00
Gasto depreciación		-106.503,41	-98.416,56	-1.905,84	-543,36		-207.369,17
Saldos al 31 de diciembre del 2016		<u>-284.667,40</u>	<u>-182.254,00</u>	<u>-8.433,24</u>	<u>-7.326,14</u>	<u>0,00</u>	<u>-482.680,78</u>
Valor en libros neto:							
Al 31 de diciembre del 2015	<u>695.754,00</u>	<u>707.685,61</u>	<u>373.196,48</u>	<u>7.323,51</u>	<u>280,17</u>	<u>0,00</u>	<u>1.784.239,77</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>695.754,00</u>	<u>601.182,20</u>	<u>303.779,92</u>	<u>5.417,67</u>	<u>-263,19</u>	<u>0,00</u>	<u>1.605.870,60</u>

12 Anticipo a proveedores a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, estos anticipos corresponden a egresos para la construcción de viviendas, para la adquisición de terrenos, maquinarias y equipos, cuyo vencimiento será en términos no corrientes.

13 Obligaciones bancarias



Los detalles comparativos de las obligaciones bancarias fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Banco Bolivariano S.A.</u>	166.666,67	93.029,36
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
- Préstamo recibido por US\$700.000 recibido el 21 de julio de 2014 plazo 360 días y genera pagos semestrales de capital e interese y una tasa del 9,84%	320.000,00	4.351,27
<u>Banco del Pacifico S.A.:</u>		
- Préstamo para financiamiento de proyecto inmobiliario por US\$3,003,170, recibido el 13 de diciembre del 2013 y vence el 3 de diciembre de 2014, genera 7 meses de gracia y una tasa de interés de 6.6%	1.250.002,00	3.000.000,00
<u>CFN</u>	1.638.140,82	
	<u>3.374.809,49</u>	<u>3.097.380,63</u>
Porción corriente	-2.779.808,72	-97.380,63
Deuda a largo plazo	<u>595.000,77</u>	<u>3.000.000,00</u>

14 Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar proveedores incluyen cuentas por pagar a proveedores de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explícito e implícito.

15 Impuestos corrientes

15.1 Situación tributaria-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

15.2 Impuestos por cobrar

El impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de bienes y servicios se registra como parte de los costos y gastos incurridos en los proyectos de vivienda, debido a que la Compañía no tiene derecho a aplicar crédito tributario porque sus ingresos están gravados con tarifa 0%.



El anticipo de impuesto a la renta pagado y ciertas retenciones se registran como parte de los impuestos por cobrar para la liquidación del impuesto a la renta corriente del año.

15.3 Impuestos por pagar

El detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de impuesto a la renta	50.323,26	40.821,49
Otros	-	26.495,98
Impuesto a la renta (Nota 15.4)	<u>74.674,75</u>	<u>65.490,71</u>
	<u>124.998,01</u>	<u>132.808,18</u>

Las retenciones de impuesto a la renta a proveedores, corresponde a un porcentaje aplicado a la adquisición de bienes y servicios, y se liquida a favor de la Administración tributaria mensualmente.

15.4 Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	255.781,20	232.553,92
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	56.271,86	51.161,86
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	<u>17.519,97</u>	<u>14.328,84</u>
Impuesto a la renta causado	<u>73.791,83</u>	<u>65.490,71</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>74.674,75</u>	<u>64.404,74</u>

El impuesto a la renta por pagar (a favor), neto de créditos tributarios, son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	73.791,83	65.490,71
(-) Anticipo de impuesto a la renta pagado	-74.674,74	-64.404,74
(-) Retenciones en la fuente	-9.325,16	0,00
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	<u>-9.325,16</u>	<u>1.085,97</u>

15.5 Anticipo del impuesto a la renta-



A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

15.6 Régimen de precio de transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía basada en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios para las transacciones del 2016, considera que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2016. El estudio final estará disponible en las fechas que requieren las autoridades tributarias.

15.7 Reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):



- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

En diciembre del 2015 fue publicada la Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal y su respectivo reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2016.



Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuestos diferidos para fines tributarios.
- La depreciación a la revaluación de propiedades, plantas y equipos será no deducible para determinar la base gravable de impuesto a la renta.
- Se establecerán límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; y, iii) remuneraciones pagadas a ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre 22% y 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

16 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones con el IESS	27.734,82	17.318,43
Beneficios a empleados (Nota 3.7 (ii))	99.099,35	79.799,68
Garantías contratistas	54.638,68	38.074,35
Acreedores varios	<u>81.202,18</u>	<u>231.334,46</u>
	<u>262.675,03</u>	<u>366.526,92</u>

El movimiento comparativo de los beneficios a empleados, es el siguiente:

	Remuneraciones <u>adicionales</u>	Participación <u>de utilidades</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2014	40.882,82	32.315,40	73.198,22
Gastos (provisión)	109.895,68	41.038,93	150.934,61
Pagos	<u>-112.017,75</u>	<u>-32.315,40</u>	<u>-144.333,15</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>38.760,75</u>	<u>41.038,93</u>	<u>79.799,68</u>
Gastos (provisión)	115.696,10	45.137,86	160.833,96
Pagos	<u>(100.495,36)</u>	<u>(41.038,93)</u>	<u>-141.534,29</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>53.961,49</u>	<u>45.137,86</u>	<u>99.099,35</u>

17 Anticipo de clientes



Un resumen comparativo del movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	769.673,65	772.614,13
Recibido de clientes	3.024.457,27	0,00
Reconocimiento de ingresos	<u>-769.673,65</u>	<u>-2.940,48</u>
Saldo final	<u>3.024.457,27</u>	<u>769.673,65</u>

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

18 Beneficios a empleados no corrientes-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Diciembre 31,		
Jubilación patronal (Nota 3.7 (i))	14.651,88	14.651,88
Desahucio (Nota 3.7 (ii))	<u>16.407,18</u>	<u>4.343,61</u>
US\$	<u>31.059,06</u>	<u>18.995,49</u>

19 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos y transacciones con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Por pagar)	(Por pagar)
	<u>Por cobrar</u>	<u>Por cobrar</u>
Nichiper S.A.	633.657,62	-67.543,36
Pernuchi S.A.	-165.998,78	-166.188,66
Pongarbel S.A.	1.490.997,40	287.359,43
Prindex S.A.	<u>283.997,40</u>	<u>507.737,53</u>
	<u>2.242.653,64</u>	<u>561.364,94</u>

Las transacciones con partes relaciondas corresponden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

20 Capital social y aporte para futuro aumento de capital

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social de la Compañía estaba constituido por 428.370 participaciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2015, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se revolió reversar el aporte para futuro aumento de capital por US\$140.000.



21 Resultados acumulados

Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

22 Costo de venta

Un resumen del costo de venta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos indirectos	310.043,96	305.205,39
Costos de urbanización	2.057.773,41	2.132.037,65
Costo de viviendas	2.853.201,86	2.970.379,84
Maquinarias	480.532,92	400.843,56
	<u>5.701.552,15</u>	<u>5.808.466,44</u>

23 Gastos de venta

El detalle de los gastos de venta, fue el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	85.668,02	92.131,67
Aportes al IESS	6.119,51	6.886,15
Beneficios sociales	13.156,35	15.841,59
Mantenimiento y reparaciones	320,00	66,96
Alquiler de oficinas e islas	5.254,07	6.967,39
Papelería y suministros	0,00	512,68
Promoción y publicidad	30.461,21	5.876,00
Combustibles y movilización	0,00	1.354,09
Gaston de gestión	4.699,46	16.720,18
Servicios básicos	5.180,00	2.214,96
Notarios y registrador de la propiedad	1.580,25	0,00
Comisiones por venta	88.432,63	68.384,32
	<u>240.871,50</u>	<u>216.955,99</u>

24 Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	599.492,14	339.551,48
Aportes al IESS	54.750,94	32.631,57
Beneficios sociales	102.539,75	62.212,07
Honorarios	39.597,85	41.164,91
Mantenimiento y reparaciones	4.522,64	4.781,97
Alquiler de oficinas e islas	0,00	13.869,64
Combustibles y movilización	600,00	3.822,31
Seguros y reaseguros	27.221,60	10.493,33
Servicios prestados	0,00	50.202,63
Papelería y suministros	6.633,58	7.093,55
Iva Gasto	75.569,81	60.957,98
Notarías	67.836,31	0,00
Gastos de viaje	4.763,01	193,88
Servicios básicos	4.164,52	6.219,51
Otros servicios	61.144,71	62.679,23
Impuestos, contribuciones y otros	74.505,15	58.303,49
Servicios administrativos	0,00	1.578,15
Otros	131.210,63	123.366,29
	<u>1.254.552,64</u>	<u>879.121,99</u>

25 Gastos financieros

Un detalle de los Gastos Financieros, fue el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Interés	297.278,85	201.676,76
Comisiones	12.892,57	5.882,96
Otros	0,00	400,72
	<u>310.171,42</u>	<u>207.960,44</u>

26 Costos y gastos por naturaleza

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Costos de <u>venta</u>	Gastos de <u>ventas</u>	Gastos de administración		<u>Total</u>
			<u>Administrativos</u>	<u>Maquinarias</u>	
Costos de construcción (Nota 10)	4.583.238,45	-	-	-	4.583.238,45
Suministros y materiales					-
Sueldos y salarios	143.115,54	85.668,02	558.843,22	40.648,92	828.275,70
Aporte al IESS	16.316,04	6.119,51	51.622,48	3.128,46	77.186,49
Beneficios a empleados	128.222,06	13.156,35	96.381,48	6.158,27	243.918,16
Honorarios			39.597,85		39.597,85
Mantenimiento y reparaciones	22.390,32	320,00	4.522,64		27.232,96
Alquiler de oficina		5.254,07			5.254,07
IVA gasto			75.569,81		75.569,81
Promoción y publicidad		30.461,21			30.461,21
Papelera y suministros			6.633,58		6.633,58
Combustible			600,00		600,00
Seguros			27.221,60		27.221,60
Agua, luz, internet		5.180,00	4.164,52		9.344,52
Notarios		1.580,25	67.836,31		69.416,56
Impuestos y contribuciones			74.505,15		74.505,15
Gastos de viaje			4.763,01		4.763,01
Gastos de gestión		4.699,46			4.699,46
Comisiones		88.432,63			88.432,63
Otros costos/gastos	808.269,74		192.355,34		1.000.625,08
	<u>5.701.552,15</u>	<u>240.871,50</u>	<u>1.204.616,99</u>	<u>49.935,65</u>	<u>7.196.976,29</u>

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza al 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:



	Costos de <u>venta</u>	Gastos de <u>ventas</u>	Gastos de administración		<u>Total</u>
			<u>Administrativos</u>	<u>Maquinarias</u>	
Costos de construcción (Nota 10)	5.380.613,03	-	-	-	5.380.613,03
Suministros y materiales	106.976,51	512,68	7.093,55	-	114.582,74
Sueldos y salarios	148.507,60	92.131,67	290.591,14	48.960,34	580.190,75
Aporte al IESS	89.183,82	6.886,15	28.217,86	4.413,71	128.701,54
Beneficios a empleados	13.174,49	15.841,59	54.479,85	7.732,22	91.228,15
Honorarios	-	-	88.807,54	-	88.807,54
Mantenimiento y reparaciones	51.537,05	66,96	4.781,97	-	56.385,98
Alquiler de oficina	-	6.967,39	13.869,64	-	20.837,03
IVA gasto	-	-	60.957,98	-	60.957,98
Promoción y publicidad	-	5.876,00	-	-	5.876,00
Combustible	-	1.354,09	3.822,31	-	5.176,40
Seguros	-	-	10.493,33	-	10.493,33
Agua, luz, internet	18.473,94	2.214,96	6.219,51	-	26.908,41
Notarios	-	-	52.698,76	-	52.698,76
Impuestos y contribuciones	-	-	58.303,49	-	58.303,49
Gasto de constitución	-	-	10.585,89	-	10.585,89
Gastos de gestión	-	16.720,18	55.337,76	-	72.057,94
Uniformes	-	-	2.292,00	-	2.292,00
Comisiones	-	68.384,32	-	-	68.384,32
Otros gastos	-	-	69.463,14	-	69.463,14
	<u>5.808.466,44</u>	<u>216.955,99</u>	<u>818.015,72</u>	<u>61.106,27</u>	<u>6.904.544,42</u>

27 Corrección de error

Durante el año 2014, la Gerencia encontró un terreno adquirido en años anteriores a una persona vinculada con los accionistas de la Compañía, que por error no se lo había registrado en los estados financieros, por lo tanto se procedió a corregir el error contra los resultados acumulados de años anteriores. Durante el próximo año se procederá a la legalización de este aporte y constituir el aumento de capital.

28 Garantías

Las obligaciones bancarias a largo plazo comprende a un préstamo que fue concedido originalmente en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, luego a través de una operación de compra de cartera se convirtió en una Acreencia del Banco del Pacifico por US\$ 3.003.170. Los términos actuales son crédito otorgado a 24 meses con vencimiento en diciembre 2015 y una tasa de interés del 6,60%. La porción corriente de la obligación bancaria a largo plazo asciende a US\$ 854.408, ver Nota 13.

Esta operación de crédito está garantizada por Hipoteca Abierta sobre un lote de 22 hectáreas disponibles para desarrollo de Urbanizaciones donde está construyéndose la Urbanización “Bosques del Valle” y además Hipoteca Abierta sobre 112 terrenos con casas de la Urbanización “Ciudad El Valle”



29 Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jorge Cecilio Marun Ramirez", is positioned above a horizontal line.

Jorge Cecilio Marun Ramírez
Gerente General

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Briones Pineda Jaime Javier", is positioned above a horizontal line.

Briones Pineda Jaime Javier
Contador General