

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 13 de Abril de 2017

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:
CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.

Opinión:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de **CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y nuestra auditoría ha sido planificada y realizada para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad de los auditores en la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la empresa **CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otra información

4. La administración es responsable de la otra información que no incluye los estados financieros y nuestra correspondiente opinión de auditoría.
5. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.



6. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

7. La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para las PYMES, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad de los auditores en la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equívocas pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.
10. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, que se incluyen con fines comparativos, fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe de auditoría con una opinión sin salvedades.



JEZL

Contadores Auditores

Información para la estrategia

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- 11. Nuestra opinión sin salvedades, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de CASINMOBILIARIA CIA. LTDA., correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2016 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

JEZL CONTADORES AUDITORES CIA. LTDA.

Registro en la Superintendencia de
Compañías, Ecuador N° 710

JORGE E. ZAPATA L.
Registro Nacional No. 26334

**Anexo A**

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- **Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o anulación del control interno.**
- **Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.**

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración, así como la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas y de las normas de carácter tributario vigentes.

La auditoría incluye el examen a base de pruebas y evidencia que respalden las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

- **Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.**

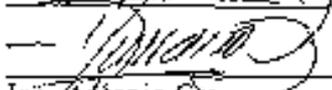
Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos de forma que logran una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en US Dólares)

ACTIVO	NOTAS	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activo Corriente:			
Caja y sus Equivalentes	4	777	893
Obras terminadas	5	0	201.253
Obras en proceso	6	1.354.027	2.149.960
Anticipos proveedores	7	17.936	17.130
Cuentas por Cobrar Relacionadas	8	18.998	9.746
Otras Cuentas por Cobrar	9	2.831	1.222
Impuestos Anticipados	10, 17	4.890	0
Total Activo Corriente		1.399.459	2.380.204
Activo no Corriente:			
Propiedad, Planta y Equipo	11	28.365	41.304
Inversiones Permanentes	12	2.190.679	0
Total Activo no Corriente		2.219.044	41.304
Total Activos		3.618.503	2.421.508
Pasivo y Patrimonio			
Proveedores	13	72.929	79.507
Préstamos bancarios	14	0	405.659
Sobregiros bancarios	4	31.432	11.936
Obligaciones con empleados e IESS	15	57.710	49.667
Cuentas por pagar Relacionadas	8	1.238.217	1.221.954
Impuestos por pagar	16, 17	22.872	26.451
Otras cuentas por pagar		1.737	560
Total Pasivo Corriente		1.424.897	1.795.734
Pasivo no Corriente:			
Préstamos bancarios		800.000	0
Anticipo clientes	19	111.357	385.651
Jubilación y Desahucio	20	7.993	7.785
Total Pasivo no Corriente		919.350	393.436
Total Pasivos		2.344.247	2.189.170
Patrimonio			
Capital Social	23	9.000	9.000
Reserva de revalorización		1.255.833	
Aporte para futuras capitalizaciones			0
Resultados Acumulados		9.423	223.338
Total Patrimonio		1.274.256	232.338
Total Pasivo y Patrimonio		3.618.503	2.421.508

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Antonio Carrasco
 Gerente General


 Ing. Paola Lago
 Contadora General

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en US Dólares)

		2016	2015
Ventas netas	24	1.096.400	2.932.681
Costo de ventas	25	(1.052.326)	(2.508.901)
Utilidad bruta en ventas		44.074	423.780
GASTOS DE OPERACION:			
Gastos de Ventas	26	0	(105)
Gastos de Administración	27	(211.513)	(226.703)
Total Gastos de Operación		(211.513)	(226.808)
Utilidad (Pérdida) en Operación		(167.439)	196.972
Otros ingresos (gastos)		(18.992)	(33.511)
Utilidad (pérdida) antes impuestos		(186.431)	163.461
Participación Trabajadores		0	(24.519)
Impuesto a la Renta	Nota 17	(27.484)	(40.069)
Resultado Neto		(213.915)	98.873
<i>Otros resultados integrales ingreso (gasto)</i>		0	0
Resultados integral total		(213.915)	98.873

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Antonio Carrasco
 Gerente General


 Ing. Paola Cano
 Contadora General

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en US Dólares)

	Movimientos	Saldo al 31-12-2015
Capital social:		
Saldo inicial	2.000	
Aumento de Capital	7.000	
Saldo Final		9.000
Aporte Futura Capitalización:		
Saldo inicial	7.000	
Aumento de Capital	(7.000)	
Saldo Final		0
Resultados acumulados:		
Saldo inicial	124.465	
Resultado del ejercicio	98.873	
Saldo Final		223.338
Total patrimonio al 31 de diciembre de 2015		232.338

	Movimientos	Saldo al 31-12-2016
Capital social:		
Saldo inicial y final		9.000
Reserva de revalorización:		
Saldo inicial	0	
Avalúo	1.255.833	
Saldo Final		1.255.833
Resultados acumulados:		
Saldo inicial	223.338	
Resultado del ejercicio	(213.915)	
Saldo Final		9.423
Total patrimonio al 31 de diciembre de 2016		1.274.256

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros


 Ing. Antonio Carrasco
 Gerente General


 Ing. Paola Cano
 Contadora General

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en US Dólares)

	2016	2015
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Caja recibida de clientes	822.106	801.657
Caja pagada a proveedores y empleados	(365.436)	(919.829)
Intereses recibidos	0	4
Impuestos pagados	(50.462)	(31.617)
Intereses y gastos bancarios pagados	(21.993)	(39.160)
Otros egresos neto de otros ingresos	3.001	5.681
Caja proveniente de (utilizada en) operación	<u>387.216</u>	<u>(183.264)</u>
FLUJO DE CAJA USADO EN INVERSIONES:		
Aportes en Fideicomiso Vittoria	(801.000)	0
Compra de activos fijos	(170)	(2.107)
Fuente de fondos proveniente de venta activos fijos	0	1.161
Caja utilizada en inversiones	<u>(801.170)</u>	<u>(946)</u>
FLUJO DE CAJA USADO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos (pagados) en el año	413.838	17.595
Aumento de Capital	0	7.000
Aporte socios para aumento de capital	0	(7.000)
Flujo de caja provisto por actividades de financiación	<u>413.838</u>	<u>17.595</u>
Disminución / Incremento neto de caja	<u>(116)</u>	<u>(166.615)</u>
Caja al inicio del año	<u>893</u>	<u>167.508</u>
Caja y sus equivalentes al final del año	<u><u>777</u></u>	<u><u>893</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Antonio Carrasco
 Gerente General


 Ing. Paola Cano
 Contadora General

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en US Dólares)

	2016	2015
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO USADO EN EN OPERACIONES:		
Resultado Neto	(213.915)	98.873
<u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Usado en Operaciones:</u>		
Depreciación	13.108	13.406
Participación Trabajadores	0	24.519
Impuesto a la Renta	27.484	40.069
Provisión beneficios definidos	208	4.158
Pérdida en venta activos fijos	0	59
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
(Aumento) Disminución Anticipo Proveedores	(806)	40.331
(Aumento) Disminución Gastos anticipados	0	1.199
(Aumento) Disminución Obras en Proceso	662.088	(526.228)
(Aumento) Disminución Obras Terminadas	201.253	2.045.121
(Aumento) Disminución Otras cuentas a Cobrar	(10.861)	267.128
VARIACIONES EN PASIVOS:		
(Disminución) Aumento proveedores	(6.578)	(37.576)
(Disminución) Aumento Impuestos por pagar	14.510	(4.043)
(Aumento) Disminución Impuesto a la Renta por pagar	(50.462)	(31.617)
(Disminución) Aumento Anticipo de clientes	(274.294)	(2.131.024)
(Disminución) Aumento Otros pasivos	25.481	12.361
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES	387.216	(183.264)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Antonio Carrasco
 Gerente General


 Ing. Paola Cano
 Contadora General

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA., es una entidad de derecho privado, que fue constituida el 14 de Marzo de 2011, su objeto principal es adquirir, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar toda clase de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICL004, del 21 de agosto de 2006, por la Superintendencia de Compañías, resolución en la se estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico, modificado por la revalorización de ciertos bienes de propiedades, planta y equipo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros (no consolidados). Tal como lo requiere la NIIF 1, éstas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, aplicadas de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Bases de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros de CASINMOBILIARIA CIA. LTDA. comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 (A), los estados (no consolidados) de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (A), y las correspondientes notas. Los mencionados estados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración 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 (no consolidados). En opinión de la administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

Saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes al período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando; espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los activos financieros líquidos, depósitos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación que se pueden transformar en efectivo en un plazo máximo de tres meses.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Activos financieros

- a) Cuentas y documentos por cobrar.
Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por servicios prestados o los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.
Los flujos de efectivo relacionados con las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar de corto plazo se descuentan si el efecto del descuento es material.
La empresa utiliza el método del interés efectivo, cuando la recuperación de estos saldos es a largo plazo.
- b) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.
Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y que incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados.
- c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a certificados de depósito a término y pólizas de acumulación, con vencimientos fijos cuya intención es mantenerlas hasta su vencimiento.
- d) Provisión para cuentas incobrables
La administración evalúa la posibilidad de recaudación de cuentas comerciales por cobrar, con base en una serie de factores. Cuando existe la consciencia de una incapacidad específica del cliente para poder cumplir con sus obligaciones financieras, se estima y registra una provisión específica para deudas incobrables, lo que reduce la cantidad por cobrar al saldo estimado se considera será recaudado. Además de identificar las potenciales deudas incobrables de los clientes, se registran cargos por deudas incobrables, con base en otros factores, como la historia reciente de pérdidas anteriores y en una evaluación general de las cuentas por cobrar comerciales vencidas y vigentes.

Inventarios

Los inventarios están valuados como sigue:

- a) Las mercaderías, al costo promedio de adquisición que no excede el valor neto realizable.
- b) Importaciones en tránsito, registradas al costo según facturas incrementado por los gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado situación financiera.
- c) Se incluye la provisión para obsolescencia de inventarios, que es determinada con base en el análisis de rotación de inventarios efectuado por la administración, el cual considera aquellos items que nos han registrado movimientos por más de un año.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Propiedades, planta y equipo

Los elementos de propiedades, planta y equipo se registran inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, el saldo de los elementos de propiedades, planta y equipo es disminuido por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que ocurren, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen beneficios económicos futuros, como un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

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

La utilidad o pérdida generada por el retiro o venta de un ítem de propiedades, planta y equipo, se reconoce en resultados. En el caso de venta o retiro de activos revaluados, el superávit de revaluación atribuible, es transferido directamente a resultados acumulados.

Depreciación acumulada.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Descripción	Años de vida útil estimada	Valor residual
Muebles y Enseres; Equipo de oficina	10	0
Equipo de Computación	3	0
Equipo y Maquinaria	10	0
Vehículos	5	0

Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Los elementos de juicio que se toman en cuenta incluyen: Eventos adversos significativos, cambios en el entorno operativo del negocio, cambios en utilización de tecnología, baja en las expectativas de resultados de operación. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

• Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Para definir el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor razonable menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registrados en resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En cuyo caso se carga al patrimonio hasta cubrir el monto de cualquier reevaluación anterior.

En el caso de alguna pérdida por deterioro reconocida anteriormente pudiera desaparecer o pudiera haber disminuido, la Compañía estima el nuevo monto recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con crédito a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de re-valuación.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés efectivo para las cuentas a largo plazo.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Impuestos

El gasto del año por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Si el anticipo de impuesto a la renta excede del valor de impuesto corriente causado, este se convierte en valor mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada en el año, utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada periodo. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable en razón de las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (o en otras leyes) en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce activo por impuesto diferido por causa de todas las diferencias temporarias deducibles en la medida en que resulte probable que la compañía logre utilidades gravables futuras con las con las cuales compensar estas diferencias temporarias deducibles.

Provisiones

Una provisión se reconoce, cuando la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente, como resultado de un evento pasado, que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable una salida de beneficios económicos para cancelar dicha obligación.

Beneficios a empleados.

a) Provisiones para jubilación patronal y desahucio

De acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, es obligación de los empleadores de conceder Jubilación Patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución.

El costo de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

b) Participación a trabajadores:

La Compañía reconoce la participación de sus trabajadores en la utilidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

c) Bonos a los empleados:

La compañía otorga bonos a sus empleados en base al cumplimiento de objetivos y metas, presupuestados.

Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la prestación de servicio en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de devoluciones, descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, por el cual, los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.

Ingresos por dividendos e intereses

Los ingresos por dividendos en inversiones son reconocidos cuando se han establecido los derechos de los accionistas para recibir el pago.

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.

Gastos de operación

Están constituidos por: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio. Los gastos de operación se registran al costo histórico y son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

• Estado de flujos de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas que se encuentran emitidas pero aún no están vigentes.

Nuevas Normativas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingreso de contrato con clientes, sustituirá a NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIIF 15, 18 y 31	01 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendos, sustituirá a NIC 17, SIC 15 y 27, CINIIF 4	01 de enero de 2019

Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 5 Enmiendas de septiembre 2016	1 de enero de 2016
NIIF 7 Revelaciones adicionales de contabilidad de coberturas relacionadas con el capítulo contabilidad de coberturas en la NIIF 9 (Enmienda)	Se aplica con NIIF 9 Fecha tentativa 1 de enero de 2018
NIIF 7 Enmiendas de septiembre 2016	1 de enero de 2016
NIIF 9 Instrumentos financieros (Enmienda)	Fecha tentativa 01 de enero de 2018
NIIF 10 Enmiendas referidas respecto de excepciones en la consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 11 Modificaciones respecto de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
NIIF 12 Enmiendas referidas respecto de excepciones en la consolidación	1 de enero de 2016
NIC 1 Enmiendas resultantes de iniciativas de divulgación	1 de enero de 2016
NIC 16 Modificaciones con respecto a la aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
NIC 19 Enmiendas de septiembre 2016	1 de enero de 2016
NIC 27 Enmienda que restablece el método de la participación patrimonial proporcional como opción para inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1 de enero de 2016
NIC 28 Enmiendas referidas respecto de excepciones en la consolidación	1 de enero de 2016

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 38 Modificaciones con respecto a la aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
NIC 39 Instrumentos financieros, reconocimiento y medición (Enmienda relacionada con capítulo de contabilidad de coberturas NIIF 9)	Se aplica con NIIF 9 Fecha tentativa 01 de enero de 2018
NIC 41 Enmiendas respecto de plantas al portador	1 de enero de 2016

La Administración, estima que la adopción de las normas, enmiendas y mejoras, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros (no consolidados) de CASINMOBILIARIA CIA. LTDA. en el periodo de su aplicación inicial.

Estimaciones y juicios contables críticos:

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores requerida por la NIC 19, depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en supuestos tales como tasa de mortalidad, tasa de descuentos y de rotación, dicho valor es revisado anualmente por parte de un actuario.

La compañía utiliza las técnicas de valoración (Costo amortizado) para la medición del valor razonable de sus activos financieros.

NOTA 3. GESTIÓN DE RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La administración se encarga de identificar, medir y mitigar los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una serie de procedimientos, políticas y normativas y una serie de herramientas tales como, revisiones internas, evaluaciones de cobertura de seguros, entre otras.

Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros causados por factores de mercado, incluidos los cambios en las cotizaciones bursátiles, tipos de interés, tipos de cambio, precios de materias primas y tasas de inflación. La siguiente información contiene "declaraciones a futuro" que involucran riesgos e incertidumbres. Los resultados reales podrían diferir de los presentados.

Riesgo Cambiario

La empresa está expuesta al riesgo cambiario derivado de cambios en las diferentes divisas, sobre todo con respecto al dólar estadounidense.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 3. GESTIÓN DE RIESGOS E INCERTIDUMBRES (Continuación...)

- El riesgo cambiario puede ser resultado de cambios en las condiciones económicas, políticas monetarias y/o fiscales, la liquidez de los mercados globales, eventos políticos locales e internacionales, entre otros y surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero.

Riesgo de precios

En el curso ordinario del negocio, históricamente la Compañía ha comercializado sus productos basándose en una política de fijación de precios donde se especifican los parámetros básicos para determinar el valor a facturar por cada línea, la administración considera que no se deben presentar fluctuaciones imprevistas significativas en los precios a los cuales estarían dispuestos a comprar los clientes, actuales o futuros, por tanto el riesgo de pérdida de mercado por fluctuaciones en los precios es muy bajo o casi nulo.

Riesgo de interés

La Compañía no tiene un riesgo importante vinculado a las tasas de interés, debido a lo limitado de sus pasivos a largo plazo que generan costo del dinero.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y equivalentes de efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos con bancos e instituciones financieras, así como por el otorgamiento de crédito a los clientes, incluyendo las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas. Para los bancos e instituciones financieras, sólo son aceptados aquellos con calificación mínima de "AA". Los clientes son calificados en forma independiente, se evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de riesgo individuales se establecen con base en calificaciones externas o internas de acuerdo con los límites establecidos por la administración de la Compañía.

La compañía no está expuesta a riesgos de crédito significativos. Históricamente, la empresa no ha tenido pérdidas crediticias significativas de sus clientes y concomitantemente, los límites de crédito no fueron excedidos durante los periodos de información, consecuentemente la administración no anticipa pérdidas por la falta de cumplimiento de las contrapartes.

Riesgo de liquidez

El área corporativa de finanzas monitorea los requerimientos de liquidez para asegurar que cuenta con el efectivo suficiente para cubrir las necesidades operativas de la empresa y mantener disponibles sus líneas de crédito en todo momento cuidando no exceder los límites de financiamiento establecidos en su caso por los créditos existentes.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CTA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 3. GESTIÓN DE RIESGOS E INCERTIDUMBRES (Continuación...)

Dichos pronósticos consideran los planes de financiamiento con deuda, el cumplimiento de restricciones financieras, el cumplimiento de objetivos de razones financieras en el estado de situación financiera y, en su caso, los requerimientos legales o regulatorios.

Administración de riesgo de capital

La Compañía maneja su capital para salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y poder ofrecer rendimientos a sus accionistas y beneficios a partes interesadas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

NOTA 4. CAJA, SUS EQUIVALENTES

El resumen de Caja y sus Equivalentes, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja chica Quito	200	300
Caja Chica Manta Sebastián Carrasco	100	0
Caja Chica Fideicomiso Vittoria	412	0
Banco General Rumiñahui Cta. de ahorros 8271396800		217
Mutualista Pichincha Cta. Ahorros 250261002	65	376
Total saldo deudor	777	893
Sobregiro Bancario Banco del Pacifico Cta. Cte. 7378742	(4.889)	0
Sobregiro bancario Banco General Rumiñahui Cta. Cte. 8019902304	(26.543)	(11.936)
Total saldo acreedor	(31.432)	(11.936)

NOTA 5. OBRAS TERMINADAS

El resumen de Obras Terminadas, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Vittoria Primera Etapa	0	48.450
Vittoria Segunda Etapa	0	152.803
Total	0	201.253

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 6. OBRAS EN PROCESO

El resumen de Obras en Proceso, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Vittoria Segunda Etapa	181.296	919.363
Vittoria Locales Comerciales	418.205	395.674
Vittoria Tercera Etapa	0	39.983
Vittoria Cuarta Etapa	0	39.983
Vittoria Quinta Etapa	0	39.983
Briana	754.226	714.674
Centro Comercial Manta	300	300
Total	1.354.027	2.149.960

NOTA 7. ANTICIPO PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Anticipo Proveedores y otras cuentas por cobrar, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Llorente Kuffo Isabel Jacqueline	1.150	0
Guerra Meneses Edison Xavier	2.154	2.154
Cachago Willan	2.479	2.479
Fideicomiso Inmobiliario Vittoria	6.406	0
Anticipos Varios	5.747	12.497
Total	17.936	17.130

NOTA 8. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR RELACIONADAS

El resumen de Cuentas por cobrar y por pagar Relacionadas, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Cuentas por cobrar relacionadas		
Daniel Carrasco	10.577	9.746
Antonio Carrasco	8.421	0
Total cuentas por cobrar relacionadas	18.998	9.746
Cuentas por pagar relacionadas		
Constructora Carrasco Suárez S. A.	32.611	11.194
Ing. Antonio Carrasco	1.156.896	1.181.844
Comercial Carrasco Cía. Ltda.	48.710	28.916
Total cuentas por pagar relacionadas	1.238.217	1.221.954

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Otras cuentas por cobrar, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2016	2015
Garantías	0	700
Norma Acuña	100	221
Juana Morillo	2.670	300
Otras cuentas por cobrar	61	1
Total	2.831	1.222

NOTA 10. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de Gastos e Impuestos Anticipados, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2016	2015
Crédito Tributario impuesto a la renta Nota 17	483	0
Crédito Tributario IVA	4.407	0
Total	4.890	0

NOTA 11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2016	2015
Muebles y enseres	6.254	6.084
Equipo de Computación	740	740
Equipo de oficina	1.347	1.347
Equipo y Maquinaria	12.820	12.820
Vehículos	55.625	55.625
Total	76.786	76.616
Depreciación acumulada	(48.421)	(35.312)
Total	28.365	41.304

El movimiento de propiedad planta y equipo, es el siguiente:

	COSTO	DEPRECIACION
Saldo 01-01-2016	76.616	35.312
Adiciones	170	13.109
Retiros	0	0
Saldo al 31-12-2016	76.786	48.421
Total Activo fijo Neto 31-12-16	28.365	28.365

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 12. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes corresponde a los aportes en Efectivo por \$ 801.000 y Aportes en Bienes por \$ 1.389.679, efectuados en el año 2016 por Casinmobiliaria al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Conjunto Residencial Vittoria.

NOTA 13. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Castro García Beder Vicente	3.906	0
Zambrano Vera Mónica Janeth	2.963	2.949
Constructora Ciudad Rodrigo S.A.	8.904	9.288
Dimalvid	6.452	8.452
Morales López Edison Gustavo	3.630	3.630
Ecuachapas Cia. Ltda.	4.882	4.882
Constructora del Pacifico S.A.	4.294	4.294
Otros Proveedores	37.898	46.012
Total	72.929	79.507

NOTA 14. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

El resumen de préstamos y sobregiros bancarios, por clasificación principal, es como sigue:

	Tasa de Interés	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
BGR Capital de Inversión Empresarial operación 47921001	9,76%	0	405.659
CFN Préstamo bancario OP.0040006872, vencimiento 03-12-2018 (i)	5,52%	800.000	0
Total Obligaciones Bancarias		800.000	405.659
(-) Porción Corriente Obligaciones Bancarias		0	405.659
Porción Largo Plazo Obligaciones Bancarias		800.000	0

- (i) Como garantía del préstamo bancario se mantiene una hipoteca abierta sobre el inmueble (168 alicuotas), ubicado en la margen derecha de la carretera Manta – Jaramijo, Conjunto Residencial Vittoria por un área total de 20.535,75 m². Adicionalmente mantiene vigente una Póliza de Seguro de todo riesgo de construcción por \$ 3.951.261,12 con vencimiento el 1 de Septiembre de 2018 a favor de Corporación Financiera Nacional B.P.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 15. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IESS

El resumen de Obligaciones con empleados e IESS, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Empleados		
Participación trabajadores	24.519	24.519
Sueldos por pagar	21.241	13.579
Décimo Tercer Sueldo	483	247
Décimo Cuarto Sueldo	763	598
Vacaciones	6.189	6.188
IESS		
Obligaciones I.E.S.S	2.051	2.049
Fondo de Reserva	609	725
Préstamos Quirografarios	253	165
Préstamos Hipotecarios	1.602	1.597
Total	<u>57.710</u>	<u>49.667</u>

NOTA 16. IMPUESTOS POR PAGAR

El resumen de impuestos por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Impuesto a la renta	Nota 17	0	9
Anticipo Impuesto Renta Convenio		18.019	22.969
12% IVA en ventas		0	794
Retenciones en la fuente		4.749	2.478
Retenciones IVA		104	201
Total		<u>22.872</u>	<u>26.451</u>

NOTA 17. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto causado corresponde al 22% de la utilidad gravable, siempre que dicho valor sea mayor que el anticipo impuesto a la renta calculado en el año anterior. Con base en esta premisa, CASINMOBILIARIA CIA. LTDA. ha definido la provisión para por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 con base en el anticipo calculado en diciembre de 2015 y 2014 respectivamente. El Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno reformado por el Art.1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de Diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de Diciembre 23 de 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de Julio de 2012) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 17. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación...)

- El CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2012, reforma el Art. 37 y establece una reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades la que se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos:
 Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva corresponde al 23%.
 Durante el ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva corresponde al 22%.
 A partir del ejercicio fiscal 2015, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. El valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de activos productivos sean estos maquinaria o equipo nuevo que vayan a ser utilizados en el objeto social de la Compañía, además, esta reinversión podrá ser realizada para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo. La maquinaria o equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso al menos dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario, se procederá a la reliquidación del Impuesto a la Renta.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La conciliación del impuesto a la renta calculado de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, fue como sigue:

Diciembre 31.	2016	2015
Utilidad (pérdida) según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(186.431)	163.461
Menos 15% participación a trabajadores	0	(24.519)
Utilidad (pérdida) después de participación a Trabajadores	(186.431)	138.942
Más gastos no deducibles	12.284	8.643
Menos ingresos exentos	0	0
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	(174.147)	147.585
Total Impuesto a la renta	27.484	40.069

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 17. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación...)

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	(9)	(14,526)
Provisión del año	(27,484)	(40,069)
Pagos efectuados	9	14,526
Anticipo de impuesto a la renta	27,483	40,058
Retenciones en la fuente del año	484	2
Saldo (por pagar) a favor	483	(9)

El impuesto a la renta del año estaba conformado como sigue:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	27,484	40,069
Impuesto a la renta diferido	0	0
Impuesto a la renta aplicado a resultados	27,484	40,069

NOTA 18. IMPUESTO DIFERIDO

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se diferencian a la misma autoridad fiscal.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no mantiene impuestos diferidos.

NOTA 19. ANTICIPO CLIENTES

El resumen de Anticipo Clientes, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Toro Briones Rosana Maribel	54,200	0
Villegas Asimbaya Kevin Marcelo	29,000	0
Teran Vallejo Jenny Patricia	17,000	0
Vallejo Trujillo Juan Pablo	10,000	0
Alarcón Jaen Gustavo Xavier	3,000	0
Olivia Marilis Romero Cortejo	(3,339)	(3,339)
Serrano Ricardo Andres	(2,500)	30,000
Diego Paúl Montoya Oña	0	46,930
Paladines Basurto Raul Arturo	0	102,986
Vallejo Ruiz Roberto	0	51,500
Bevacqua Julio Maximiliano	0	97,000
Otros clientes	3,996	60,574
Total	111,357	385,651

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 20. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y desahucio corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. La obligación del empleador consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos, la Compañía asume los riesgos por pérdidas actuariales debido a factores demográficos o financieros.

El valor que se debe reconocer en los estados financieros de la Compañía corresponde al valor actuarial presente de la obligación por beneficios definidos que representa el valor actual de los pagos futuros esperados como parte de la obligación resultante del servicio prestado por el empleado tanto en el periodo corriente como en periodos anteriores.

La determinación del valor de la obligación requiere de estimaciones sobre hipótesis actuariales respecto de variables demográficas, tablas de mortalidad, tablas de rotación, variables financieras, incrementos salariales y tasas de descuento que puede ser determinada en referencia a la tasa de interés para los bonos del estado ecuatoriano a la fecha del balance, publicada por el Banco Central del Ecuador.

En el estudio actuarial se utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor actual de sus obligaciones por prestaciones definidas.

El resumen de Jubilación Patronal y Desahucio, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Jubilación Patronal	5.407	5.186
Desahucio	2.586	2.599
Total	7.993	7.785

La jubilación patronal responde a disposiciones del Código de Trabajo, según la cuales, los trabajadores que han prestado sus servicios en forma continuada por más de veinte años, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación referida al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Así mismo el Código de Trabajo dispone que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la compañía entregue el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

NOTA 21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2016, en razón de que la administración de la compañía considera que no requiere preparar el Informe Integral de Precios de Transferencia y Anexo, debido a que las operaciones que ha realizado con partes relacionadas no alcanzan las cifras requeridas por las autoridades tributarias. El mencionado estudio tiene como objetivo la comprobación de que las operaciones con partes relacionadas se hicieron con precios que se aproximan a valores de plena competencia.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 22. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ing. Antonio Carrasco:		
Préstamos	34.335	12.000
Gastos varios	989	9.627
Sr. Daniel Carrasco		
Préstamos	5.000	0
Comercial Carrasco Cía. Ltda.:		
Obras en proceso	6.932	53.897
Gastos varios	12.100	0
Constructora Carrasco Suárez S. A.:		
Obras en proceso	43.454	323.142
Préstamos	11.758	0
Cierre provisiones	0	7.829
Gastos varios	0	5.362
Total	114.568	411.857

Las disposiciones que regulan la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas establecen que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si el monto de las operaciones es superior a los quince millones de dólares (USD 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La administración de la compañía considera que no requiere preparar el Informe Integral de Precios de Transferencia y Anexo, debido a que las operaciones que ha realizado con partes relacionadas no alcanzan las cifras explicadas en el párrafo anterior.

Las transacciones efectuadas por la compañía con sus partes relacionadas se han efectuado en condiciones pactadas entre las partes.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 23. CAPITAL SOCIAL

CASINMOBILIARIA CIA. LTDA. Constituyó su capital destinado a su actividad de la siguiente manera:

	2016	2015
Capital Social Antonio Carrasco	4.950	4.950
Capital Social Daniel Carrasco	1.350	1.350
Capital Social Sebastián Carrasco	1.350	1.350
Capital Social Pedro José Carrasco	1.350	1.350
Total Capital Social	9.000	9.000

NOTA 24. VENTAS

El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2016	2015
Porthos 2:		
Honorarios Porthos 2	0	37
Adicionales Porthos 2	(460)	15.835
Casas Porthos 2	0	1.890.763
Departamentos Porthos 2	0	229.830
Locales Porthos 2	0	119.800
Parqueaderos Porthos 2	0	6.300
Vittoria 1:		
Casas Vittoria 1	50.000	346.422
Honorarios Vittoria 1	0	152
Adicionales Vittoria 1	460	4.308
Vittoria 2 :		
Honorarios Vittoria 2	614	80
Casas Vittoria 2	1.013.760	309.179
Adicionales Vittoria 2	7.835	4.403
Gerencia de Proyecto	24.191	0
Electrodomésticos Casa	0	5.372
Varios	0	200
Total	1.096.400	2.932.681

NOTA 25. COSTO DE VENTAS

El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2016	2015
Porthos 2	0	1.764.079
Vittoria 1	48.450	433.845
Vittoria 2	1.003.876	310.977
Total	1.052.326	2.508.901

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.

CASINMOBILIARIA CIA. LTOA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (A)
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 26. GASTOS DE VENTAS

- El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2016	2015
Expensas comunales Porthos 2 y Victoria	0	105
Total	0	105

NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2016	2015
Sueldos y Sobretiempo	104.929	69.470
Seguro social patronal	12.749	8.459
Décimo Tercer Sueldo	6.288	3.975
Décimo Cuarto Sueldo	2.170	1.383
Fondo de Reserva	8.741	5.521
Vacaciones	0	34
Bonificaciones	3.000	0
Depreciaciones	11.962	8.752
Otros gastos administrativos	61.674	129.109
Total	211.513	226.703

NOTA 28. AUDITORIA TRIBUTARIA

Desde el 2011 hasta el año 2016, la compañía no ha sido auditada por las autoridades tributarias.

NOTA 29. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía mantiene las siguientes garantías con el Banco General Rumiñahui:

1. Garantía – Conjunto en proceso de construcción por \$ 261.800,17
2. Garantía – Lote N35 y 36 ubicado en San Rafael por \$ 499.966,58

NOTA 30. EVENTOS SUBSECUENTES

- Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de este informe (13-Abril-2017), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que, en la opinión de la administración de la compañía, afecten en forma significativa o pudieran tener efecto importante sobre los Estados Financieros o su interpretación.

(A) Los estados financieros del año 2015 fueron auditados por otros profesionales.