



**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
JUNTO CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Opinión del auditor independiente

Estados financieros comparativo:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses
Fideicomiso:	Fideicomiso Mercantil HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR
La Compañía:	INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América



	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.179.237,97	32.402,53
Clientes	7	1.682.424,82	1.626.056,53
Impuestos por cobrar	14.2	672.825,98	237.716,11
Otras cuentas por cobrar		22.266,31	7.260,58
Inventario	8	496.522,99	218.940,50
Inmuebles en construcción	9	4.152.508,26	1.775.232,61
Pagos anticipados	10	1.391.648,92	604.089,39
		<u>9.597.435,25</u>	<u>4.501.698,25</u>
Total activos corrientes			
Instalaciones, equipos y muebles	11	110.146,35	57.748,47
Propiedades de inversión		212.753,39	
		<u>322.899,74</u>	<u>57.748,47</u>
Total activos no corrientes			
Total activos		<u>9.920.334,99</u>	<u>4.559.446,72</u>
Pasivos:			
Obligaciones bancarias	13	332.767,83	0,00
Proveedores	12	2.695.824,46	771.287,82
Impuestos por pagar	14.3	89.232,28	15.166,63
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	15	98.817,14	43.731,11
Anticipo de clientes		2.707.388,87	0,00
Partes relacionadas	17	1.582.277,04	3.555.182,97
		<u>7.506.307,62</u>	<u>4.385.368,53</u>
Total pasivos corrientes			
Obligaciones financieras largo plazo	13	1.173.571,75	0,00
Beneficios a empleados no corrientes	16	109.783,42	36.869,05
Otras cuentas por pagar		198.511,51	0,00
		<u>1.481.866,68</u>	<u>36.869,05</u>
Total pasivos no corrientes			
Total pasivos		<u>8.988.174,30</u>	<u>4.422.237,58</u>
Patrimonio:			
Capital Social	18	20.000,00	20.000,00
Aporte para futura capitalización		700.000,00	32.000,00
Reserva legal	18	10.000,00	10.000,00
Resultados acumulados		202.160,69	75.209,14
		<u>932.160,69</u>	<u>137.209,14</u>
Total patrimonio			
Total pasivos y patrimonio		<u>9.920.334,99</u>	<u>4.559.446,72</u>

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Miele Zambrano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCION****Años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por servicios de construcción	3.9	8.403.087,55	6.962.248,44
Costos de construcción	19	(6.942.417,77)	(6.568.473,73)
Utilidad Bruta		<u>1.460.669,78</u>	<u>393.774,71</u>
Gastos:			
Administrativos	20	(1.244.089,27)	(426.918,16)
Financieros		(14.478,44)	(1.691,39)
Utilidad en venta de activos	21	0,00	125.880,00
Otros ingresos		0,00	3.297,67
		<u>(1.258.567,71)</u>	<u>(299.431,88)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>202.102,07</u>	<u>94.342,83</u>
Participación de utilidades	14	(30.315,31)	(14.160,39)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>171.786,76</u>	<u>80.182,44</u>
Impuesto a la renta	13.4	(44.825,88)	(16.516,47)
Utilidad neta integral		<u><u>126.960,88</u></u>	<u><u>63.665,97</u></u>

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Mieleles Zambrano
Gerente Financiera

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**
Años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio de los socios
Saldos al 1 de enero del 2015	20.000,00	32.000,00	578,64	16.778,49	69.357,13
Ajustes contables				4.186,04	4.186,04
Aumento			9.421,36	(9.421,36)	-
Utilidad del ejercicio				63.665,97	63.665,97
Saldos al 31 de diciembre del 2015	20.000,00	32.000,00	10.000,00	75.209,14	137.209,14
Adiciones		668.000,00			668.000,00
Ajustes contables				(9,33)	(9,33)
Utilidad del ejercicio				126.960,88	126.960,88
Saldos al 31 de diciembre del 2016	20.000,00	700.000,00	10.000,00	202.160,69	932.160,69

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Mieleles Zambrano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrantes de estos estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.



ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por los años 2016 y 2015

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		8.680.735,70	5.522.912,76
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(9.409.566,94)	(4.712.296,93)
Pago a empleados		(685.033,03)	(1.093.867,90)
Intereses pagados		(6.339,58)	(1.691,39)
Participación de utilidades pagadas		(14.160,39)	(2.639,24)
Impuesto a la renta causado pagado		(44.825,88)	(16.516,47)
Otras ingresos (salidas) de efectivo		1.406.766,00	113.292,73
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>(72.424,12)</u>	<u>(190.806,44)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipos	9	<u>(287.080,02)</u>	<u>(9.347,14)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(287.080,02)</u>	<u>(9.347,14)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias recibidas	18	<u>1.506.339,58</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>1.506.339,58</u>	-
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		1.146.835,44	(200.153,58)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>32.402,53</u>	<u>232.556,11</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1.179.237,97</u>	<u>32.402,53</u>
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACIÓN			
Utilidad (pérdida) neta		126.960,88	60.368,30
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	11	21.928,75	24.356,80
Utilidad en venta de equipos		-	(125.880,00)
Deterioro de activos		484.357,83	
Provisión para beneficios a empleados		30.419,90	45.819,39
Provisión para participación de utilidades		30.315,31	14.160,39
		<u>693.982,67</u>	<u>18.824,88</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		269.477,85	(1.838.048,22)
Inventario		(3.139.215,97)	529.890,32
Otras cuentas por cobrar y gastos pagado por adelantado		(392.720,12)	(174.217,46)
Anticipo a proveedores		(1.135.671,98)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		1.924.536,64	718.930,42
Anticipos de clientes		59.309,76	457.657,27
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		1.551.344,10	98.795,59
Beneficios empleados		102.012,19	-
Participación de utilidades pagado		-	(2.639,24)
Otros pasivos		(5.479,26)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(72.424,12)</u>	<u>(190.806,44)</u>

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Mieleles Zambrano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrantes de estos estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

INDICE

Notas	Pág.
1 Información general	6
2 Bases de preparación de los Estados Financieros	7
3 Políticas de Contabilidad significativas	7
4 Normas contables, nuevas y revisadas	15
5 Administración de riesgo financiero	15
6 Efectivo y equivalente de efectivo	18
7 Cuentas por cobrar	18
8 Inventario	18
9 Inmuebles en construcción	18
10 Pagos anticipados	20
11 Propiedades, equipos y muebles	20
12 Proveedores	20
13 Obligaciones financieras	20
14 Impuestos corrientes	21
15 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	25
16 Beneficios a empleados no corrientes	26
17 Saldo y transacciones con partes relacionadas	26
18 Patrimonio	26
19 Costos de construcción	27
20 Gastos administrativos	27
21 Utilidad en venta de equipos	28
22 Costos y gastos por naturaleza	28
23 Contratos	29
24 Eventos subsecuentes	29

1. Información General

1.1. Constitución y operaciones.- INMOBILIARIA IMVIARDU S.A., fue legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 23 de Junio del 2011, inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Agosto del 2011 constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 17 de Julio del 2008.

La actividad principal de la Compañía es la planificación y construcción de urbanizaciones y lotizaciones, viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias.

La compañía ante el Servicio de Rentas Internas mantiene el Registro Único de Contribuyente No. 2390008131001 y se encuentra ubicada en la Av. Bomboli, edificio Vacman en Santo Domingo.

Actualmente se encuentran ejecutando las siguientes obras:

- Proyecto SAIL Plaza Manta.- corresponde a la construcción de un hotel ubicado al norte de la ciudad de Manta por el sector de barbasquillo, el cual se encuentra al 55% de avance de obra;
- Proyecto Camposanto La Luz.- corresponde a la construcción de toda la infraestructura que requiere un camposanto ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Tschilas, el cual se encuentra al 70% de avance de obra; y,
- Proyecto Camposanto Jardines del Eden.- corresponde a la construcción de toda la infraestructura que requiere un camposanto, ubicado en la ciudad de Manta, el cual se encuentra stand by, al 50% de avance de obra

1.2. Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros tomados en su conjunto por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con fecha 20 de abril del 2017 con la autorización de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigentes a la fecha de los Estados Financieros.

2.1. Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.2. Moneda funcional y de presentación.- La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

2.3. Uso de estimados y juicios.- La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones y 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.

2.4. 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.

2.5. Período de reporte.- El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

2.6 Empresa en marcha.- Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

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. Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y 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.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1. Clasificación.- la clasificación de los activos y pasivos financieros dependen del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas por cobrar a clientes y otros”; y, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “cuentas por pagar” “otros pasivos financieros; y, “obligaciones emitidas”.

3.3.1. Activos financieros.- representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a clientes, préstamos a funcionarios, empleados, partes relacionadas; y otros, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por el vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Pasivos financieros.- representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas, gastos acumulados por pagar, y, obligaciones emitidas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.3. Reconocimiento inicial.- La Compañía reconoce y clasifica un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se comprometen a comprar o vender el activo; o, a pagar el pasivo. Los activos y pasivos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción.

3.3.4. Medición posterior.- Los activos y pasivos financieros detallados, se miden a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

3.3.5 Baja.- La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo

financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran. Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente

3.4 Inmuebles en construcción

Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, para la fabricación de un activo o conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización

Los costos de los proyectos de urbanización comprenden:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el proyecto en desarrollo;
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al proyecto en desarrollo, incluso los impuestos no recuperables; y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inmuebles terminados, 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.

3.5 Propiedades, equipos y muebles-

3.5.1. Reconocimiento y medición.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, 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, equipos y muebles se presentan inicialmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable; 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 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, Propiedades, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando

ocurren. Cuando partes de una partida de Propiedades, equipos y muebles 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 Propiedades, equipos y muebles 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.

3.5.2. Depreciación.- La depreciación de Propiedades, equipos y muebles 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 Propiedades, equipos y muebles, 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:

Equipos y maquinarias	Entre 3 y 40 años
Equipos de computación	Entre 2 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 3 y 10 años
Vehiculos	<u>Entre 3 y 5 años</u>

3.6 Deterioro-

3.6.1 Deterioro de activos financieros.- La Compañía establece una provisión de ser necesario de sus cuentas por cobrar y otras cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las ventas a crédito, anticipos o préstamos otorgados. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que las cuentas por cobrar se ha deteriorado.

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación sobre las cuentas incobrables. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

3.6.2 Deterioro de activos no financieros.- El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes de activos por impuestos diferidos, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

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

3.7.1 Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a los resultados del ejercicio en se devenga y se registra como gasto de administración.

3.7.2 Beneficios por terminación-

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Así también, de acuerdo con disposiciones del Código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o el empleado, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

3.7.3 Beneficios a largo plazo-

La legislación laboral establece la constitución de una reserva por jubilación patronal cuando los empleados han cumplido más de 25 años continuos o discontinuos, sin embargo las provisiones por planes de jubilación patronal son aceptados por la administración tributaria cuando los empleados cumplen más de 10 años continuos o

discontinuos hasta llegar a los 25 años de labores en una empresa, caso contrario el gasto por esta reserva no sirve la deducibilidad de los ingresos.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a costos y gastos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otros.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a los resultados integrales. Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

3.8 Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.9 Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción 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.

3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los costos y gastos incurridos de proyectos que se encuentran en desarrollo sin devengar, y se espera su culminación para la emisión del respectivo informe, se registra en activos diferidos.

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.

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.

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 estarán 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 administración tributaria no reconoce a la Norma Internacional de Contabilidad No. 12 “Impuesto a la renta diferido”, para la presentación de la información financiera, además que no acepta la reversión de gastos de años anteriores.

3.13 Transacciones con partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia.

Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

3.14 Valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios de la NIIF 13. Cada vez que se requiera, se revelará mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

Los préstamos y partidas por cobrar y por pagar, son medidos al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial.

Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósito de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos registrados de cuentas por cobrar y por pagar y otras, gastos pagados por adelantado y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, de las cuales la compañía no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesario y urgente, los siguientes proyectos, aprobados, 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 a 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

5. Administración de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo general de la Gerencia es minimizar cualquier efecto adverso en el desempeño financiero 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 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 en el efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras.

5.1.1. Efectivo.- respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación “AA-”.

5.1.2. Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros que mantiene la Compañía representa la exposición máxima al riesgo de crédito, el cual se resume a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.179.237,97	32.402,53
Clientes	1.682.424,82	1.633.317,11
Impuestos por cobrar	672.825,98	254.232,58
Otras cuentas por cobrar	1.391.648,92	604.089,39
Inmuebles en construcción	4.152.508,26	1.775.232,61
Inventario	496.522,99	218.940,50
	<u>9.575.168,94</u>	<u>4.518.214,72</u>

5.1.3. 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 Administración 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.

La Compañía fondea sus operaciones, principalmente con los contratos de construcción mantenidos con partes relacionadas. Estos contratos generan una contribución marginal que permite cubrir los gastos de administración, operación y dejar una utilidad razonable.

Los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyen:

Al 31 de diciembre de 2016:



	<u>Valor en libros</u>	<u>De 0 a 6</u> <u>meses</u>	<u>De 6 a 12</u> <u>meses</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>
Proveedores	2.695.824,46	1.347.912,23	1.347.912,23	-
Obligaciones financieras	332.767,83	166.383,92	83.191,96	-
Impuestos por pagar	89.232,28	89.232,28	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	98.817,14	98.817,14	-	-
Anticipo de clientes	2.707.388,87	1.353.694,44	1.353.694,44	-
Compañías Relacionadas	1.582.277,04	791.138,52	791.138,52	-
	<u>7.506.307,62</u>	<u>3.847.178,52</u>	<u>3.575.937,14</u>	<u>0,00</u>

Al 31 de diciembre de 2015:

	<u>Valor en libros</u>	<u>De 0 a 6</u> <u>meses</u>	<u>De 6 a 12</u> <u>meses</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>
Proveedores	771.287,82	385.643,91	385.643,91	-
Impuestos por pagar	15.166,63	15.166,63	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	66.439,76	66.439,76	-	-
Anticipo de clientes	2.648.079,11	1.324.039,56	1.324.039,56	-
Compañías Relacionadas	907.103,86	453.551,93	453.551,93	-
	<u>4.408.077,18</u>	<u>2.244.841,79</u>	<u>2.163.235,40</u>	<u>0,00</u>

5.2. Riesgo de mercado

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en las tasas de interés que pudieran afectar a los gastos y pasivos de la Compañía. 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 de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

5.3. Administración del riesgo de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

Localmente si las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital social más las reservas, podría entrar en causal de disolución por parte de la Superintendencia de Compañías, y se requiere que se realice un aumento de capital con nuevas aportaciones por parte de los Socios.

La Junta de Socios establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los Socios. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía.

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.

6. Efectivo

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	578,01	780,08
Depósitos en bancos locales	<u>1.178.659,56</u>	<u>31.622,45</u>
	<u>1.179.237,57</u>	<u>32.402,53</u>

Los depósitos en bancos locales, corresponden a efectivo depositado en instituciones financieras locales, no incluye moneda extranjera y no mantienen ninguna restricción.

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Relacionados (Nota 16)	1.586.501,59	1.480.014,99
No relacionados	<u>95.923,23</u>	<u>146.041,54</u>
	<u>1.682.424,82</u>	<u>1.626.056,53</u>

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionadas incluyen proyectos de terceros que se encuentran en procesos iniciales de construcción, y no genera intereses.

8. Inventario

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	0,00	14.241,88
Movimientos de tierra	2.032,97	2.032,97
Materiales de construcción y otros	<u>494.490,02</u>	<u>202.665,65</u>
	<u>496.522,99</u>	<u>218.940,50</u>

Los terrenos y movimientos de tierra correspondiente proyectos inmobiliarios propios que se desarrollarán en los próximos años.

Los materiales de construcción y otros incluye: insumos, herramientas, materiales, repuestos y suministros a utilizar en las construcciones en desarrollo.

9. Inmuebles en construcción

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyectos:		
Camposantos	1.187.132,25	1.129.197,04
Hotel	2.960.911,72	641.571,28
Otros	4.464,29	4.464,29
	<u>4.152.508,26</u>	<u>1.775.232,61</u>

Camposantos incluye la construcción del cementerio Camposanto Jardines del Eden ubicando en la ciudad de Manta; y el cementerio Parques El Recuerdo en la ciudad de Santo Domingo.

Un detalle comparativo de las obras en curso , es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>Camposantos</u>		<u>Hotel</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	147.955,76	113.468,34		47.418,76
Aporte al IESS	1.430,62	1.430,62		-
Beneficios sociales	2.451,69	2.451,69		-
Alimentación	19.956,63	19.956,63	945,50	12.846,66
Servicios profesionales		28.826,22		-
Hormigon/cemento/hierro	106.485,84	141.823,29		175.202,91
Encofrado/madera		11.163,26		85.755,36
Mallas electrosoldadas		-	4.494,06	22.809,89
Materiales de construcción	557.697,22	549.942,97	334.460,73	25.124,22
Herramientas, suministros y materiales	106.289,25	30.318,33	4.042,57	5.797,67
Combustibles y lubricantes	19.439,70	19.439,70	1.009,04	770,46
Desalojo de material		-		13.953,17
Alquiler maquinarias - equipos en obra	10.267,00	10.267,00	11.629,00	10.272,90
Instalaciones, draneje y aguas servidas		-	45.609,87	15.750,72
Mantenimientos y reparaciones	12.871,02	12.871,02		10.878,41
Instalaciones electricas		-	325.368,36	1.928,26
Estructura base perfiles metálicos		-	10.334,83	5.853,20
Anclajes para estabilización de taludes		-		12.551,05
Movilización y transporte	87.221,44	87.221,44		1.468,00
Planificación y diseño arquitectonico		-	147.500,00	50.000,00
Implementos de seguridad y proteccion			15.376,51	
Muros de contencion			22.108,55	
Servicios de construccion en obra			316.030,21	
Mantenimientos e instalaciones			563.572,24	
Equipamiento y dotación			824.382,94	
Depreciación	1.898,56	1.898,56		-
Plantas y jardineria	24.262,91	24.262,91	24.433,61	-
Monumentos	65.600,00	65.600,00		-
Servicios varios	4.444,99	1.030,27	79.386,38	140.525,24
Otros costos indirectos	18.859,62	7.224,79	230.227,32	2.664,40
	<u>1.187.132,25</u>	<u>1.129.197,04</u>	<u>2.960.911,72</u>	<u>641.571,28</u>

10. Pagos anticipados

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguros pagados por anticipado		-
Anticipo a proveedores	1.391.648,92	255.976,94
Otros anticipos	-	348.112,45
	<u>1.391.648,92</u>	<u>604.089,39</u>

Los otros anticipos incluyen garantías entregadas por fiel cumplimiento, que según el contrato asciende al 5% de la cuantía que se retendra en cada planilla pagada.

11. Propiedades, equipos y muebles

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	Maquinarias y Equipo	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Total
Costo o costo atribuido:					
Diciembre 31 de 2014	43.837,09	41.732,14	666,08	24.608,93	110.844,24
Adiciones	5.554,93	-	809,00	2.983,21	9.347,14
Diciembre 31 de 2015	49.392,02	41.732,14	1.475,08	27.592,14	120.191,38
Adiciones	25.707,91	33.801,06	6.092,22	6.160,94	71.762,13
Diciembre 31 de 2016	<u>75.099,93</u>	<u>75.533,20</u>	<u>7.567,30</u>	<u>33.753,08</u>	<u>191.953,51</u>
Depreciación acumulado:					
Diciembre 31 de 2014	(7.574,16)	(16.105,12)	(161,58)	(14.245,25)	(38.086,11)
Gasto de depreciación	(7.389,15)	(8.346,48)	(147,60)	(8.473,57)	(24.356,80)
Diciembre 31 de 2015	(14.963,31)	(24.451,60)	(309,18)	(22.718,82)	(62.442,91)
Ajustes/Bajas	2.564,50				2.564,50
Gasto de depreciación	(6.693,02)	(12.289,93)	(657,62)	(2.288,18)	(21.928,75)
Diciembre 31 de 2016	<u>(19.091,83)</u>	<u>(36.741,53)</u>	<u>(966,80)</u>	<u>(25.007,00)</u>	<u>(81.807,16)</u>
Valor en libros neto:					
Al 31 de diciembre del 2015	<u>34.428,71</u>	<u>17.280,54</u>	<u>1.165,90</u>	<u>4.873,32</u>	<u>57.748,47</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>56.008,10</u>	<u>38.791,67</u>	<u>6.600,50</u>	<u>8.746,08</u>	<u>110.146,35</u>

12. Proveedores

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a proveedores incluyen compras de bienes y servicios requeridos para el giro del negocio, no incluye compañías relacionadas ni proveedores del exterior y no generan intereses.

13. Obligaciones financieras

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Tasa de <u>interés</u>	Año 2016	
		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco de Machala S.A. [1]	8,95%	332.767,83	1.173.571,75
		<u>332.767,83</u>	<u>1.173.571,75</u>

[1] Préstamo para concluir construcción, recibido el 13 de diciembre del 2016 por US\$1.500.000, que genera cuotas mensuales con vencimiento el 23 de noviembre del 2020.

Los vencimientos anuales son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>Valor</u>
2017	298.310,18
2018	356.872,34
2019	390.155,74
2020	454.661,74
	<u>1.500.000,00</u>

14. Impuestos

14.1. 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 del impuesto a la renta 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.

14.2. Impuestos por cobrar-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario- IVA	510.188,12	156.097,49
Crédito tributario- ISD	3.512,10	0,00
Retenciones de impuesto a la renta	<u>159.125,76</u>	<u>81.618,62</u>
	<u>672.825,98</u>	<u>237.716,11</u>

El IVA pagado originario en la compra de bienes y servicios, se compensa mensualmente con el IVA generado en las ventas.

Las Retenciones de Impuesto a la Renta de clientes, se compensa con el impuesto a la renta causado al cierre del ejercicio, que se determina mediante una conciliación entre la utilidad contable y la tributaria, al final del ejercicio fiscal corriente. Cuando se estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

14.3. Impuestos por pagar-

Un detalle de impuestos por pagar, comparativos, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de impuesto a la renta	28.277,34	5.188,10
Retención de IVA	16.129,06	3.639,24
Impuesto a la renta corriente (Nota 13.4)	<u>44.825,88</u>	<u>6.339,29</u>
	<u>89.232,28</u>	<u>15.166,63</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 oportunamente.

14.4. Impuesto a la renta corriente

Tasa de impuesto.- La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha 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.

Conciliación entre resultado contable y tributario.- 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	171.786,76	80.242,19
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta según resultado contable	37.793,09	17.653,28
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	7.032,79	3.155,13
Deducciones adicionales		<u>(33.830,60)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>44.825,88</u>	<u>-</u>

Anticipo de 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.

El anticipo del impuesto a la renta determinado, fue el siguiente:



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	16.516,47
Pago primera cuota en julio de 2015	-	(5.088,59)
Pago segunda cuota en septiembre de 2015	-	(5.088,59)
Saldo del anticipo pendiente de pago	<u>-</u>	<u>6.339,29</u>

Liquidación del impuesto a la renta a pagar.- El impuesto a la renta causado o mínimo a pagar deduciendo los anticipos y los créditos tributarios pagados, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	44.825,88	16.516,47
Anticipo de impuesto a la renta pagado	-	(10.177,18)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(83.946,43)	(72.767,74)
Crédito tributario de años anteriores	(75.179,33)	(8.750,88)
Credito tributario ISD	(3.512,10)	
Impuesto a la renta a pagar (saldo a favor)	<u>(117.811,98)</u>	<u>(75.179,33)</u>

14.5. Precios 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 y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (US\$6.000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2016 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 Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

14.6. 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.

15. Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos por pagar	782,85	2.269,40
Obligaciones con el IESS	18.321,98	13.775,46
Beneficios a empleados	60.613,53	27.686,25
Otras	19.098,78	-
	<u>98.817,14</u>	<u>43.731,11</u>

Las obligaciones con el IESS incluyen el aporte patronal e individual al IESS, IECE, SECAP, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva.

El movimiento comparativo de los beneficios a empleados (Ver nota 3.7.2), es el siguiente:

	<u>Remuneraciones y otros</u>	<u>Participación de utilidades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31 de 2014	6.069,91	2.639,24	8.709,15
Pagos	(137.359,34)	(2.639,24)	(139.998,58)
Costo y gasto del año	<u>144.815,29</u>	<u>14.160,39</u>	<u>158.975,68</u>
Diciembre 31 de 2015	13.525,86	14.160,39	27.686,25
Pagos	-75.638,77	-14.160,39	(89.799,16)
Costo y gasto del año	<u>92.411,13</u>	<u>30.315,31</u>	<u>122.726,44</u>
Diciembre 31 de 2016	<u>30.298,22</u>	<u>30.315,31</u>	<u>60.613,53</u>

Las remuneraciones corresponden los decimos. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la Costa y septiembre en la sierra, como bono por inicial de periodo escolar. La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado en abril del año siguiente.

16. Beneficios a empleados no corrientes

Un resumen comparativo de la composición de esta cuenta, es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	-	5.237,08	5.237,08
Costo laboral por los servicios actuales (Beneficios pagados)	31.692,77	14.126,62	45.819,39
	-	14.187,42	-14.187,42
Saldo al 31 de diciembre de 2015	31.692,77	5.176,28	36.869,05
Costo laboral por los servicios actuales (Beneficios pagados)	-12.814,21	85.728,58	85.728,58
Saldo al 31 de diciembre de 2016	18.878,56	90.904,86	109.783,42

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos comparativos con partes relacionadas, son los siguientes:

	Por cobrar		Por pagar	
	2016	2015	2016	2015
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADM HOTEL		-		2.009.136,30
CORPORACIÓN ARAY ARAY BIOARAY S.A.		616.087,26	41.548,37	0,00
RECREACIONES Y TURIMOS TARQUI S.A.	1.547.212,58	794.872,73		19.064,14
INMOBILIARIA V&B	39.289,01	57.425,00		-
CLUB VACACIONAL RUTA DEL SPONDYLUS		11.630,00	3.370,00	-
CAMPOSANTO JARDINES EL EDEN		-		619.878,67
LIMOVARS S.A.		-	18.000,00	18.000,00
BRENDA RATTI RAMIREZ		-	556.737,43	61.537,43
ACCIONISTAS	-	-	962.621,24	827.566,43
	1.586.501,59	1.480.014,99	1.582.277,04	3.555.182,97

18. Patrimonio

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía, está constituido por 20,000.00 participaciones de valor nominal de US\$ 1.00, totalmente pagadas.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Porcentaje	Valor
Aray Dueñas Moises Lider Vinicio	90%	18.000
Aray Miranda Juan Carlos	10%	2.000
		<u>20.000</u>

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 líquidas 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.

19. Costos de construcción

Un resumen del costo de venta comparativo, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mano de obra directa	460.685,65	839.207,15
Materiales	4.486.486,91	3.823.440,07
Mantenimiento y reparaciones	1.689.786,64	1.468.207,11
Otros costos	<u>305.458,57</u>	<u>437.619,40</u>
	<u>6.942.417,77</u>	<u>6.568.473,73</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento del costo de venta es el siguiente:

	<u>2016</u>
Inventario inicial (Nota 8)	4.649.031,25
Adiciones	6.942.417,77
Inventario final (Nota 8)	<u>(4.649.031,25)</u>
Costo de venta	<u>6.942.417,77</u>

20. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos, comparativo, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto de personal	320.145,86	259.167,24
Gastos de gestión	6.596,24	6.448,44
Notarios	1.533,77	6.903,04
Otros Gastos	<u>915.813,40</u>	<u>154.399,44</u>
	<u>1.244.089,27</u>	<u>426.918,16</u>

21. Utilidad en venta de equipos

Durante junio del 2015, la compañía adquirió 5 generadores eléctricos a una compañía relacionada, de los cuales 4 fueron vendidos directamente al Fideicomiso Mercantil HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, lo cual generó la utilidad declarada.

22. Costos y gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre de 2016, los costos y gastos por su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2016</u>	<u>Costos de construcción</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Trabajos preliminares	1.689.786,64	-	1.689.786,64
Estructura	4.081.515,87	-	4.081.515,87
Otros servicios	305.458,57	-	305.458,57
Paredes y enlucidos	404.971,04	-	404.971,04
Sueldos y salarios	351.324,79	245.934,51	597.259,30
Aporte patronal	42.315,95	30.293,70	72.609,65
Fondo de reserva	-	11.799,53	11.799,53
Beneficios a empleados	67.044,91	32.118,12	99.163,03
Desahucio	-	11.930,43	11.930,43
Jubilación patronal	-	18.489,47	18.489,47
Promoción y publicidad	-	3.258,50	3.258,50
Honorarios y servicios profesionales	-	154.985,42	154.985,42
Pérdidas por siniestro	-	484.357,83	484.357,83
Mantenimiento y reparaciones	-	5.263,52	5.263,52
Arrendamiento	-	11.305,00	11.305,00
Transporte	-	982,56	982,56
Combustibles	-	1.206,86	1.206,86
Seguros	-	3.731,16	3.731,16
Gastos de gestión	-	6.596,24	6.596,24
Gastos de viaje	-	23.046,74	23.046,74
Servicios públicos	-	5.582,23	5.582,23
Suministros y materiales	-	7.607,95	7.607,95
Impuestos, contribuciones y otros	-	13.205,16	13.205,16
Depreciación	-	21.928,75	21.928,75
Otros	-	150.465,59	150.465,59
	<u>6.942.417,77</u>	<u>1.244.089,27</u>	<u>8.186.507,04</u>

23. Contratos

- (i) **Construcción de cementerio.**- En la ciudad de Manta, con fecha 16 de diciembre de 2015, se celebró adendum modificatorio al contrato de construcción modalidad llave en mano celebrado con la compañía PRESEREXAS S.A., originalmente celebrado el 28 de octubre del 2011. Mediante ese adendum se modifica el precio pactado del referido contrato de US\$7.264.801,81 a US\$4.513.004,93, que se continuará cancelando por avance de obra mediante la presentación de planillas y facturas autorizadas por la Administración Tributaria

y en los términos valorados por el técnico y/o fiscalizador que la compañía contratante asigne; y, se amplía el plazo en 3 años adicionales para que la Compañía contratista reinicie la ejecución de la obra a partir del año 2017.

(ii) **Construcción de hotel.**- En la ciudad de Guayaquil, con fecha 26 de agosto de 2015, se celebró adendum modificatorio al presupuesto de obra y el precio del contrato al contrato civil de prestación de servicios profesionales celebrado originalmente el 14 de julio del 2014 con el Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Mercantil HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, representado por la fiduciaria FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Mediante ese adendum modificatorio, la Compañía se compromete con el Fideicomiso a ejecutar el contrato de construcción de un hotel bajo el presupuesto de US\$23.007.075,13, valor que incluye el IVA, este presupuesto incluye dirección técnica, honorarios profesionales, imprevistos, costos indirectos que se requiera en la ejecución de la obra, planos debidamente aprobados, permisos de construcción. Los valores acordado seran cancelados de la siguiente manera:

- Anticipo por US\$4.565.377,83;
- Pago por US\$ 1.504.033,99 a realizarse por el constituyente beneficiario del fideicomiso en marzo del 2016; y,
- El saldo US\$16.937.663,31, el cual será devengado con las planillas de avance de obra previa aprobación e informe del fiscalizados asignado por el fideicomiso, hasta la entrega total de la obra cuyo plazo es de dos años.

24. 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.



Janeth Jesenia Santana Farfán
GERENTE GENERAL



Janeth Magaly Mieles Zambrano
CONTADORA GENERAL