

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.16 Clasificación de activos y pasivos corrientes (Continuación)

- ✓ 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.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.18 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera (Continuación)

eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

La NIIF para las PYMES (Continuación)

todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso de Ecuador en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Para esto, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, tal como se establece en la Sección 1 de la NIIF, de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Autoridad de la NIIF para las PYMES (Continuación)

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de aplicación. Aquellas compañías que cumplieran con todas las condiciones antes señaladas aplicaron NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía aplica NIIF para las PYMES.

Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión.

También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF. A partir del 1 de enero del 2017 entra en vigencia las NIIF para la PYMES revisada.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES

Introducción

Sección

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 Presentación de estados financieros
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas.
- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos
- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio
Apéndice –Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor.
- 23 Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES (Continuación)

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del Consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado).

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	500	500
Bancos y cooperativas		
Pichincha C.A.	145,315	23,144
Austro S.A.	90,488	-
Machala S.A.	77,028	-
Cooperativa de Ahorro y Crédito Nuevos Horizontes Ltda.	1,514	1,009
Pacífico S.A.	84	780
	-----	-----
	314,429	24,933
	-----	-----
	314,929	25,433
	=====	=====

4. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	(1)	206,808	110,868
Anticipo a proveedores	(2)	205,215	146,785
Funcionarios y empleados		1,663	3,321
Otros		1,349	-
		-----	-----
		415,035	260,974
		=====	=====

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente a valores pendientes de cobro a 13 y 12 clientes originados en la venta de 20 y 33 casas respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES (Continuación)

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del Consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado).

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	500	500
Bancos y cooperativas		
Pichincha C.A.	145,315	23,144
Austro S.A.	90,488	-
Machala S.A.	77,028	-
Cooperativa de Ahorro y Crédito Nuevos Horizontes Ltda.	1,514	1,009
Pacífico S.A.	84	780
	-----	-----
	314,429	24,933
	-----	-----
	314,929	25,433
	=====	=====

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes	(1)	206,808	110,868
Anticipo a proveedores	(2)	205,215	146,785
Funcionarios y empleados		1,663	3,321
Otros		1,349	-
		-----	-----
		415,035	260,974
		=====	=====

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente a valores pendientes de cobro a 13 y 12 clientes originados en la venta de 20 y 33 casas respectivamente.

4. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**
(Continuación)

(2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente anticipos entregados para trabajos en el proyecto que está desarrollando la Compañía a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cabrera Mosquera	49,958	-
Freddy Rendón	47,412	47,112
Guerrero Giler Leonela Elizabeth	34,846	-
Ajila Cesar	23,981	4,000
Reyes Vinicio	11,874	-
Miguel Bonilla	6,994	-
Romero Cisneros Carlos	6,815	7,762
Japón Néstor	-	14,481
Misael Reyes	-	11,254
Cristóbal Ayerbe	-	3,359
Feijo Raúl	-	1,580
Morán Daniel	-	1,255
Piedad Aguilar	-	1,015
Otros	23,335	54,967
	-----	-----
	205,215	146,785
	=====	=====

5. **INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de inventarios fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos, materiales y suministros para la construcción (1)	4,151,916	3,551,268
	=====	=====

(1) Para el 2016 corresponde principalmente a construcciones en proceso sobre el terreno por US\$1,042,411 para el proyecto del Conjunto Residencial Celessia; construcciones de oficinas, casas modelos por US\$1,673,359 instalaciones para el proyecto por US\$1,229,862 y materiales y suministros por US\$206,284. Para el 2015 corresponde principalmente a construcción en proceso sobre un bien inmueble terreno por US\$1,178,467 para la construcción del proyecto Conjunto Residencial Celessia; construcción de oficinas, casas modelos por US\$869,442; instalaciones para el proyecto por US\$787,054; materiales y suministros por US\$716,305. (Ver Nota 17).

Para el 2016 y 2015 con fecha 26 de octubre del 2015, mediante escritura pública de hipoteca abierta se dio en garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala un solar por US\$61,153 con el objeto de avalar la ejecución de los trabajos de infraestructura de la Urbanización Celessia por el lapso de 180 días o su plena vigencia hasta que se realicen en su totalidad los trabajos de infraestructura mencionados en dicha escritura.

6. **MAQUINARIA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de maquinaria y equipo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	216,690	213,837
Depreciación acumulada	(52,337)	(26,444)
	-----	-----
	164,353	187,393
	=====	=====
<u>Clasificación</u>		
Maquinaria y equipo	124,958	139,849
Vehículos	27,825	35,245
Instalaciones	9,271	7,545
Equipo de computación	2,193	4,628
Muebles y enseres	106	126
	-----	-----
	164,353	187,393
	=====	=====

Durante el 2016 y 2015 el movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

6. **MAQUINARIA Y EQUIPO: (Continuación)**

<u>COSTO</u>	Maquinaria y equipo	Vehículos	Instalaciones	Equipo de computación	Muebles y enseres	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	42,500	1,022	-	3,390	197	47,109
Adiciones	118,629	37,099	8,107	4,761	-	168,596
Venta	-	(1,022)	-	-	-	(1,022)
Baja	-	-	-	(846)	-	(846)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	161,129	37,099	8,107	7,305	197	213,837
Adiciones	1,272	-	2,676	-	-	3,948
Baja	-	-	-	(1,095)	-	(1,095)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	162,401	37,099	10,783	6,210	197	216,690
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>						
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(10,271)	(187)	-	(1,606)	(51)	(12,115)
Depreciación del año	(11,009)	(2,008)	(562)	(1,917)	(20)	(15,516)
Venta	-	341	-	-	-	341
Baja	-	-	-	846	-	846
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(21,280)	(1,854)	(562)	(2,677)	(71)	(26,444)
Depreciación del año	(16,163)	(7,420)	(950)	(2,435)	(20)	(26,988)
Baja	-	-	-	1,095	-	1,095
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(37,443)	(9,274)	(1,512)	(4,017)	(91)	(52,337)
<u>SALDO NETO</u>						
Al 31 de diciembre 2015	139,849	35,245	7,545	4,628	126	187,393
Al 31 de diciembre 2016	124,958	27,825	9,271	2,193	106	164,353

7. INVERSIONES EN ACCIONES:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de las inversiones en acciones fue como sigue:

2016

Emisor		% que posee	Valor en libros	Participación patrimonial	Exceso (Margen)
Cutaneop S.A.	(1)	50%	400	-	400
			=====	=====	=====

2015

Emisor		% que posee	Valor en libros	Participación patrimonial	Exceso (Margen)
Cutaneop S.A.	(1)	50%	400	-	400
			=====	=====	=====

- (1) Mediante escritura pública celebrada el 7 de agosto del 2015, la Compañía Cutaneop S.A. y Celiacorp S.A. han convenido asociarse para desarrollar un proyecto urbanístico en el solar signado con el número 21 Mz. Paulitas, ubicado en el cantón Machala con una superficie de 38.918 m², de propiedad de Cutaneop S.A., en la cual la Compañía se encargará de urbanizar dicho solar y de la comercialización de los lotes urbanizados y se mantendrá vigente hasta que el objetivo se encuentre completamente ejecutado; con el objeto de viabilizar jurídicamente el acuerdo se han transferido las acciones de la Cutaneop S.A. con lo cual la Compañía pasa a ser propietaria del 50% del capital social. La Compañía entregó en garantía 3 pagarés de US\$458,210 cada uno por un total de US\$1,374,630, valores que no están sujetos a ningún interés.

Los estados financieros de Cutaneop S.A. al 31 de diciembre del 2016 auditados y 2015 no auditados, muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total Activo	2,733,492	1,006,825
Total Pasivo	2,809,313	1,070,119
Total Patrimonio	(75,821)	(63,294)
Resultados del año	(12,528)	(64,269)
	=====	=====

8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones con instituciones financieras estaban conformadas de la siguiente manera:

8. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

<u>2016</u>	Corriente	No corriente	Total
<u>Banco de Machala S.A.</u>			
Préstamo hipotecario a 365 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos semestrales de capital e interés con vencimiento final el 7 de enero del 2017.	223,523	-	223,523
Préstamo hipotecario a 1.430 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 22 de agosto del 2020.	88,612	283,779	372,391
Préstamo hipotecario a 1.431 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 30 de noviembre del 2020.	64,830	230,017	294,847
	-----	-----	-----
	376,965	513,796	667,238
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Préstamo sobre firmas a 360 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 7 de septiembre del 2017.	14,194	-	14,194
	-----	-----	-----
	14,194	-	14,194
<u>Banco Guayaquil S.A.</u>			
Préstamo sobre firmas a 701 días plazo que devenga una tasa de interés del 10.23% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 20 de abril del 2017.	6,016	-	6,016
	-----	-----	-----
	6,016	-	6,016
	-----	-----	-----
	397,175	513,796	910,971
	=====	=====	=====

8. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

<u>2015</u>	Corriente	No corriente	Total
<u>Banco de Machala S.A.</u>			
Sobregiro	4,194	-	4,194
Préstamo sobre firmas a 30 días plazo que devenga una tasa de interés del 10.20% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 12 de enero del 2016.	264,000	-	264,000
	-----	-----	-----
	268,194	-	268,194
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Sobregiro	116,823	-	116,823
Préstamo sobre firmas a 540 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 22 de enero del 2016.	2,391	-	2,391
	-----	-----	-----
	119,214	-	119,214
<u>Banco del Austro C.A.</u>			
Sobregiro	21,108		21,108
	-----	-----	-----
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u>			
Préstamo sobre firmas a 701 días plazo que devenga una tasa de interés del 10.23% anual, con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento final el 20 de abril del 2017.	15,281	5,470	20,751
	-----	-----	-----
	423,797	5,470	429,267
	=====	=====	=====

Para el año 2016 y 2015, estas obligaciones se encontraban garantizadas de la siguiente manera:

- ✓ Banco de Machala S.A., con hipoteca sobre un solar por US\$2,509,842.
- ✓ Banco Pichincha C.A., con garantías sobre firmas del Sr. Sánchez Diego y la Sra. Gutiérrez Carmita.
- ✓ Banco de Guayaquil S.A., con una garantía de reserva de dominio sobre el camión por US\$27,365
- ✓ Banco de Austro C.A., con hipotecas sobre un terreno y construcción que comprende un área de 75000m² por USD\$750,000.

9. **CUENTA POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de clientes	(1)	1,531,765	981,851
Proveedores de bienes y servicios	(2)	294,629	210,308
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS		11,465	9,521
Intereses por pagar		11,415	1,496
Otros		28,910	24,757
		-----	-----
		1,878,184	1,227,933
		=====	=====

- (1) Para el 2016 y 2015, corresponde principalmente a anticipos recibidos de 48 clientes para la venta de viviendas en el Conjunto Residencial Celessia.
- (2) Para los años 2016 y 2015, un resumen de proveedores de bienes y servicios fue como sigue

<u>Proveedores locales</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ferrearmijos S.A.	54,757	-
B & M Construcciones S.A.	32,733	32,733
Martínez Torres Blanca Guillermina	26,087	-
Salazar Sánchez Eloy Oswaldo	20,467	31,751
Martínez Zúñiga Violeta	15,148	-
Sánchez Armijos Cesar Augusto	13,914	-
ATU artículos de acero S.A.	10,629	-
Bustamante Márquez Gustavo	13,560	16,408
Gustavo Bustamante Peñaloza	7,823	7,823
Decorpisos Cía. Ltda.	6,690	10,026
Carmen Conde	3,442	3,454
Almacenes Boyaca S.A.	3,521	18,386
Balarezo Sumba Juan Lino	-	20,743
Silva Feijoo Lizette Alexandra	-	10,714
UPA Comunicaciones S.A.	-	848
Carrera Leonardo	-	165
Otros	85,858	57,257
	-----	-----
	294,629	210,308
	=====	=====

10. **PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar, corriente</u>			
Cutaneop S.A.	(1)	16,240	-
Jorge Sánchez Gutiérrez	(2)	10,770	3,639
Inmobiliaria Paulitas S.A.	(3)	2,868	7,230
Diego Sánchez Gutiérrez		1,020	2,000
César Sánchez Armijos	(4)	-	21,043
Cameoro S.A.	(5)	-	19,660
M.O.F.L		-	3,102
Roberto Sánchez Sánchez		-	720
		-----	-----
		30,898	57,394
 <u>Anticipos entregados</u>			
Cutaneop S.A.	(6)	150,600	155,618
		-----	-----
		181,498	213,012
		=====	=====
 <u>Cuentas por pagar, corriente</u>			
Cruzerosa S.A.	(7)	209,370	520,624
Diego Sánchez Gutiérrez	(8)	15,486	22,758
Jorge Sánchez Armijos	(9)	-	192,481
Carmita Gutiérrez		-	7,464
Pacidel S.A.	(10)	-	3,633
Jorge Sánchez Gutiérrez		-	336
		-----	-----
		224,856	747,296
		=====	=====

- (1) Para el 2016 corresponde a saldos pendientes de cobro por el servicio de alquiler de una retroexcavadora por US\$16,420.
- (2) Para el 2016 corresponde principalmente a préstamos entregados por US\$32,547 y cobros por US\$25,416
- (3) Para el 2016 corresponde anticipos entregados por US\$2,868. Para el 2015 corresponde a valores entregados para operaciones por US\$7,230.
- (4) Para el 2015 corresponde a saldos por cobrar por la compra de un inmueble; este valor fue liquidado en el 2016.
- (5) Para el 2015 corresponde a valores entregados para operaciones por US\$2,099 y US\$6,900 respectivamente y US\$10,661 de años anteriores este valor fue liquidado en el 2016.

10. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

- (6) Para el 2016 y 2015 corresponde principalmente a los anticipos entregados por US\$151,000 para el Proyecto Vilaggo y compensación por la compra de acciones por US\$400.
- (7) Para el 2016 y 2015 corresponde principalmente a anticipos entregados por servicios de construcción por US\$14,746 y a la liquidación de los anticipos por US\$326,000 y al saldo de reembolso por la compra de materiales. Para el 2015 corresponde principalmente a reembolsos por compra de materiales para la construcción del Proyecto Celessia.
- (8) Para el 2016 corresponde principalmente a préstamos recibidos por US\$28,559 menos pagos realizados por US\$35,831. Para el 2015 corresponde principalmente al saldo de valores entregados como anticipos menos reembolso de gastos.
- (9) Para el 2016 el movimiento corresponde a préstamos recibidos por US\$100,000 y pagos realizados por US\$292,481. Para el 2015 corresponde principalmente a préstamos recibidos por US\$50,000 en noviembre y US\$160,000 en diciembre de los cuales no se mantiene un convenio y no genera intereses.
- (10) Para el 2016 corresponde principalmente al pago del préstamo por US\$3,633. Para el 2015 se realizaron abonos por US\$132,819.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía realizó, entre otras, no en su totalidad, las siguientes transacciones con partes relacionadas:

10. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2016

	Cruzerosa S.A.	Pacidel S.A.	Cameoro S.A.	Cutaneop S.A.	M.O.F.L S.A	Inmobiliaria Paulitas S.A	Jorge Sánchez Armijos	Jorge Sánchez Gutiérrez	Diego Sánchez Gutiérrez	César Sánchez Armijos	Carmita Gutiérrez	Roberto Sánchez Sánchez
Préstamos entregados	-	-	-	-	-	-	-	32,548	3,000	-	-	-
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	2,868	-	-	1,020	-	-	-
Compra de servicios	(13,050)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA en compras	(1,827)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones	131	-	-	(290)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobro	-	-	(19,660)	-	(3,102)	(7,230)	-	(25,417)	(5,000)	(21,043)	-	(720)
Pago	326,000	3,633	-	-	-	-	292,481	4,867	35,314	-	2,000	-
Pagos a favor de	-	-	-	-	-	-	-	(4,531)	(12,058)	-	(1,316)	-
Alquiler de maquinaria	-	-	-	14,500	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA en ventas	-	-	-	2,030	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	(5,018)	-	-	-	-	-	-	6,780	-
Préstamos recibidos	-	-	-	-	-	-	(100,000)	-	(28,559)	-	-	-
Reembolso de gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	12,575	-	-	-

2015

	Cruzerosa S.A.	Pacidel S.A.	Cameoro S.A.	Cutaneop S.A.	Jorge Sánchez Armijos	Diego Sánchez Gutiérrez	César Sánchez Armijos	Diana Sánchez Gutiérrez
Venta de inmuebles	-	-	-	-	61,141	-	101,043	127,396
Anticipos entregados	483,000	-	-	151,000	-	61,000	-	-
Compra de servicios	(210,000)	-	-	-	-	-	-	-
IVA en compras	(25,200)	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones	2,100	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos recibidos	-	-	-	-	(214,360)	(10,308)	-	-
Reembolso de gastos	(951,133)	-	2,099	4,618	-	(6,489)	-	-
Cruce de cuentas	-	-	-	-	-	-	(80,000)	(127,396)
Cobro	-	-	-	-	-	60,710	-	-
Pago	-	132,819	-	(3,150)	2,436	7,057	-	-
Gasto intereses	-	(6,472)	-	-	-	-	-	-
Compra de acciones	-	-	-	(400)	-	-	-	-

11. **IMPUESTOS:**

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

Activo	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente	-	-
	=====	=====
Pasivo		
Retenciones en la fuente e IVA	12,613	8,202
Impuestos a la renta (1)	186,456	167,592
	-----	-----
	199,069	175,794
	=====	=====

- (1) Con fecha 17 de octubre del 2016, se firmó un convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas SRI para cancelar el impuesto a la renta del período 2015 mediante pagos mensuales de US\$7,686, cuya fecha de vencimiento es de diciembre del 2017. Con fecha 4 de diciembre del 2015, se firmó un convenio de pago cancelar el impuesto a la renta del período 2014 mediante pagos mensuales de US\$1,830, cuya fecha de vencimiento es diciembre del 2016.

Movimiento

Para el 2016 y 2015 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo		
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Retenciones en la fuente del año	1,649	1,072
Compensación	(1,649)	(1,072)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	-	-
	=====	=====
Pasivo		
Saldo inicial al 1 de enero del	167,592	63,915
Provisión del año	115,579	147,966
Compensación	(1,649)	(1,072)
Pago	(95,066)	(43,217)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	186,456	167,592
	=====	=====

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2016 y 2015 el gasto impuesto a la renta incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos impuesto a la renta corriente	115,579	147,966
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
	-----	-----
Gasto impuesto a la renta del año	115,579	147,966
	=====	=====

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Conciliación tributaria

Para el 2016 y 2015 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable de la Compañía fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores	571,982	751,199
15% participación a trabajadores	85,797	112,680
	-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta	486,185	638,519
Más (Menos)		
Gastos no deducibles	39,173	34,054
	-----	-----
Base imponible	525,358	672,573
Impuesto causado a la tasa del 22%	115,579	147,966
Impuesto mínimo	-	-
	=====	=====

Tasa de impuesto a la renta

Para el 2016 y 2015, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Exoneración de impuesto a la renta

La Compañía fue constituida en el año 2011 y se acogió a la exoneración del pago de impuesto a la renta, de acuerdo a Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno que menciona: "Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión."

Declaración impuesto a la renta año 2016

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2016, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2016, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones:

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración.
- ✓ **Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos**

11. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016 (Continuación)

2016 (Continuación)

- ✓ **fiscales o en otras jurisdicciones del exterior:** Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de esta ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- ✓ Se establecen ciertos incentivos para contribuyentes que operan en las zonas afectadas.

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

- ✓ Sustituye la palabra “distribuidos” por la palabra “repartidos” en las normas que se refieren a dividendos.
- ✓ Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyen indistintamente costos y gastos.
- ✓ Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.

11. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

- ✓ Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto
- ✓ diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
 1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
 2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ Establece que en el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.
- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- ✓ Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la “Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal”. A continuación un resumen de las principales reformas:

Reformas al Código Tributario

Incluye la figura del “Sustituto”, el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

Impuesto a la renta

Ingresos gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.

De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como “industrias básicas”, la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Deducibilidad de gastos (Continuación)

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.
- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

Tarifa de impuesto a la renta

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Anticipo de impuesto a la renta (Continuación)

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

Se incluye impuestos diferidos. Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

11. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Anticipo de impuesto a la renta (Continuación)

- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

12. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los beneficios definidos para empleados fue como sigue:

Corriente

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participaciones a trabajadores	(1)	50,777	91,362
Beneficios sociales	(2)	57,320	40,774
		-----	-----
		108,097	132,136
		=====	=====

No corriente

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	(3)	14,487	7,131
Indemnización por desahucio	(4)	5,693	2,995
		-----	-----
		20,180	10,126
		=====	=====

(1) **Participación trabajadores**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

12. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

(1) **Participación trabajadores (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	91,362	35,560
Pagos	(126,382)	(56,878)
Provisión del año	85,797	112,680
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	50,777	91,362
	=====	=====

(2) **Beneficios sociales**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un detalle de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vacaciones	28,538	17,993
Décimo cuarto sueldo	22,180	16,973
Décimo tercer sueldo	5,920	5,433
Fondos de reserva	682	375
	-----	-----
	57,320	40,774
	=====	=====

(3) **Jubilación patronal**

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	7,131	1,135
Adiciones	9,339	6,797
Ajuste	-	(801)
Reverso	(1,983)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	14,487	7,131
	=====	=====

12. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

(4) Indemnización por desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía mantiene un pasivo para indemnizaciones por desahucio en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para indemnización por desahucio fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	2,995	373
Adiciones	3,232	2,773
Ajuste	-	(151)
Reverso	(220)	
Pagos	(314)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>5,693</u>	<u>2,995</u>

La Compañía registra la provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado el perito Logaritmo Cía. Ltda. Servicios Actuariales Independientes con Registro Número No. PEA-2006-003 de Superintendencia de Bancos, quien presentó su informe con fecha 23 de febrero del 2017.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por el actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual fueron calculados utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias o pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados. A continuación se resumen las principales variables utilizados por el especialista:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Número de trabajadores		
TS ≥ 10 < 20 años	-	-
TS < 10 años	55	77
Salidas respecto al último estudio	22 personas	2 personas
Tasa de descuento	5.44% anual	8.68% anual
Tasa de incremento salarial	1.64% anual	3.43% anual
	=====	=====

13. GESTIÓN DE RIESGO:

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

13.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	314,929	25,433
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
cuentas por cobrar	415,035	260,974
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	181,498	213,012
	-----	-----
	911,462	499,419
	=====	=====

13.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo especialmente de partes relacionadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente	5,064,200	4,051,749
Pasivo corriente	2,807,381	2,706,956
Índice de liquidez	1.80	1.50
	=====	=====

13. GESTIÓN DE RIESGO:

13.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, para lo cual cuenta con apoyo financiero de sus accionistas, mientras busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

14. PATRIMONIO:

Capital social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía estaba conformado por 805.300 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una, totalmente pagadas y se conformaban como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>% que posee</u>	<u>Capital</u>
Cameoro S.A.	Ecuatoriana	36%	293,600
Sánchez Armijos Jorge Orlando	Ecuatoriana	25%	200,800
Pacidel S.A.	Ecuatoriana	17%	134,900
Sánchez Armijos Cesar Augusto	Ecuatoriana	11%	88,000
Sánchez Sánchez Roberto de Jesús	Ecuatoriana	11%	88,000
		-----	-----
		100%	805,300
		=====	=====

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Aporte para futuras capitalizaciones

Con fecha 16 de octubre del 2013, mediante Acta de Junta General de Accionistas se aprobó realizar un aporte en efectivo por US\$185,000 que fueron registrados como Aportes para futuras capitalizaciones.

Con fecha 2 de enero del 2014, mediante Acta de Junta General de Accionistas se desistió aumentar el capital social de la Compañía, por lo cual el Aporte para futuras capitalizaciones entregado por Pacidel S.A., fue transferido a cuentas por pagar, de este accionista.

14. PATRIMONIO: (Continuación)

Utilidades retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Para el 2016 y 2015 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía proviene de las ventas de bienes y fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de casas	(1)	2,435,344	3,598,166
Servicios de construcción (Adicionales)		-	1,369
		-----	-----
		2,435,344	3,599,535
		=====	=====

(1) Durante el 2016 y 2015, las ventas por modelo de casa fueron como sigue:

	<u>No Casas</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aqua	9	-	1,012,478	-
Airis	5	-	785,493	-
Terram	3	-	401,391	-
Fogo	1	-	120,000	-
Girasoles	1	-	40,982	-
Pronobis	1	-	75,000	-
Elizabeth	-	22	-	2,496,573
Sofia	-	4	-	601,820
Cristina	-	3	-	311,235
Personalizada	-	1	-	127,397
Lotes	-	3	-	61,141
	-----	-----	-----	-----
	20	33	2,435,344	3,598,166
	=====	=====	=====	=====

16. COSTOS Y GASTOS:

Para el 2016 y 2015 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas fueron como sigue:

<u>Costos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Alícuota de terreno, materiales e insumos directos	1,484,332	2,517,268
Otros costos	-	34,890
	-----	-----
	1,484,332	2,552,158
	=====	=====

16. COSTOS Y GASTOS:

<u>Gastos de administración y ventas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mantenimiento y reparaciones	69,326	10,633
Impuestos y contribuciones	65,356	36,875
Publicidad y propaganda	31,058	7,049
Honorarios y servicios	13,458	10,391
Servicios básicos	6,603	10,264
Viáticos y movilización	4,590	1,331
Suministros y materiales	2,423	2,838
Jubilación patronal	1,113	6,797
Depreciaciones	890	1,026
Bienes y servicios	852	637
Provisión para desahucio	761	2,773
Seguros	57	31
Pérdida en venta de activos fijos	-	282
Otros	19,202	33,737
	=====	=====
	215,689	124,664
	=====	=====

17. CONTRATOS:

Un resumen de los principales contratos que mantenía la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son:

17.1 Contrato de construcción de casas con Cruzerosa S.A. "Proyecto de vivienda Casa Club las Crucitas"

Con fecha 26 de julio del 2012, se firmó con Cruzerosa S.A., el contrato para la construcción de 65 casas habitacionales dentro del inmueble ubicado en la manzana Paulitas, de la ciudad de Machala donde se desarrolla el proyecto de viviendas Casa Club Las Crucitas.

A continuación se describen los modelos de casas y sus características:

Sofía

La planta baja

Sala, comedor, baño social, cocina, una cisterna con su respectiva bomba de presión, jardín en la parte de adelante, y garaje, y patio posterior, con área de lavandería.

Planta alta

Un dormitorio máster closet, baño privado con su respectiva tina, dos dormitorios con sus respectivos closet y un baño compartido.

17. CONTRATOS: (Continuación)

17.1 Contrato de construcción de casas con Cruzerosa S.A. "Proyecto de vivienda Casa Club las Crucitas" (Continuación)

Elizabeth

La planta baja

Sala, comedor, baño social, cocina; dormitorio para doméstica, cisterna con su respectiva bomba de presión, jardín en la parte de adelante, y garaje, y patio posterior, con área de lavandería.

Planta alta

Un dormitorio máster, closet y baño privado con su respectiva tina, dos dormitorios con su respectivos closet y un baño compartido.

Cristina

La planta baja

Sala, comedor, baño social, cocina, cisterna con su respectiva bomba de presión, jardín en la parte de adelante, y garaje, y patio posterior con área de lavandería.

Planta alta

Una dormitorio máster, closet y baño privado con su respectiva tina, dos dormitorios con su respectivos closet y un baño compartido.

El precio y forma de pago se determinó de la siguiente manera:

- El precio pactado por las partes fue de US\$2,549,847, el mismo se pagará de luego de concluida la obra en su totalidad.

El plazo se determinó de la siguiente manera:

- La Contratista se compromete a entregar las 65 casas dentro de los 24 meses siguientes a la suscripción del mismo, es decir en el mes de Junio del año 2014.

Con fecha 30 de junio del 2014, se firmó la extensión del contrato en donde la contratista solicita una prórroga al contrato original, de tres meses a partir de la suscripción del convenio para la culminación total del proyecto de viviendas.

Con fecha 1 de octubre del 2014, se firmó la extensión del contrato en donde la contratista solicita una prórroga al contrato de extensión firmado con fecha 30 de junio del 2014, de nueve meses a partir de la suscripción del convenio para la culminación total del proyecto de viviendas ya que por motivos de fuerza mayor, ajenos a la

17. CONTRATOS: (Continuación)

17.1 Contrato de construcción de casas con Cruzerosa S.A. "Proyecto de vivienda Casa Club las Crucitas" (Continuación)

voluntad de la Compañía no se ha podido culminar con la entrega de la construcción de casas en el tiempo establecido anteriormente.

Para el 2016 este proyecto se encuentra terminado. Para el 2015 se recibieron 32 casas y a la fecha de este reporte el proyecto prácticamente está terminado.

17.2 Proyecto de construcción conjunto residencial Celessia

Para el 2016 y 2015, la Compañía ha elaborado estudios para la construcción del conjunto residencial Celessia, ubicado en la vía lateral entre la Av. 25 de Junio y Pajonal a un costado de la urbanización las Crucitas de la ciudad de Machala, cuyo presupuesto estimado es de US\$8,489,772, y cuyo proyecto se basa estrictamente en dividir el terreno en zonas residenciales que contará con todos los servicios básicos, tiene ubicados 154 lotes de terrenos de diferentes áreas distribuidas desde la manzana A hasta la I.

A continuación se describen los modelos de casas que fue planteado construir en los lotes y sus características:

Modelo Aqua

La planta baja

Área de construcción de 114.35 m², con recibidor, sala, comedor, cocina, baño de visitas, lavandería, patio trasero y garaje.

Planta alta

Un dormitorio máster con baño privado y 2 dormitorios con baño privado.

Modelo Fogo

La planta baja

Área de construcción de 129.01 m², con recibidor, sala, comedor, cocina, baño de visitas, lavandería, patio trasero y garaje.

Planta alta

Un dormitorio máster con baño privado, walking closet y 2 dormitorios con baño compartido.

17. **CONTRATOS: (Continuación)**

17.2 **Proyecto de construcción conjunto residencial Celessia (Continuación)**

Modelo Terram

La planta baja

Área de construcción de 137.62 m², con recibidor, sala, comedor, cocina, baño de visitas, cuarto de estudio, lavandería interna, patio social y garaje.

Planta alta

Un dormitorio máster con baño privado, walking closet y 2 dormitorios con baño compartido.

Modelo Airis

La planta baja

Área de construcción de 161.45 m², con recibidor, sala, comedor, cocina, baño de visitas, cuarto de estudio, lavandería interna, amplio patio social y garaje para 2 - vehículos.

Planta alta

Un dormitorio máster con baño privado, walking closet y 2 dormitorios con baño compartido y sala de estar TV.

18. **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe (7 de abril del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

19. **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General del Accionistas para su aprobación final.



Ing. Fanny Rojas
Contadora General



Ing. Diego Sánchez
Gerente General