

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- ACTIVIDAD

1.1 Información general

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., fue constituida en Quito, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de junio del mismo año.

Su objeto social principal es la planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades entre otras.

El Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante resolución No. UAF-DG-2012-0035 y UAF-DG-2012-0106 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No. 710 y 923 de fecha 24 mayo del 2012 y 1 de abril del 2013, respectivamente; notifica a las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que deben cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días;
3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Durante el 2016 y 2015 según criterio de la Gerencia se han entregado los reportes requeridos de forma oportuna y que la Compañía ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y de los mecanismos internos implementados, mismos que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

Durante los años 2016 y 2015, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 3.7%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

1.2 Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana hasta el tercer trimestre de 2014 mantuvo una relativa estabilidad económica, debido a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo del Gobierno de la República de China, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos que originaron un incremento en los gastos corrientes. La reducción de los ingresos petroleros originaron el

déficit en el presupuesto, generó un retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; y, lo que también generó un déficit de la balanza comercial, por lo que el Gobierno Ecuatoriano tomó ciertas medidas en las importaciones mediante entre las cuales está: (i) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones. Adicionalmente con fecha 16 de abril del 2016, un terremoto con una magnitud de 7.8 grados en la escala de Richter, con epicentro cerca del cantón Pedernales, provincia de Manabí, produjo daños en las estructuras, lo que originó una disminución en la afluencia turística y corporativa.

Los factores antes mencionados han originado una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y la cual se prevé que continúe en el 2017, la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como por la reducción de las inversiones del sector privado; el Gobierno Ecuatoriano para mitigar esta situación está diseñando varias alternativas para reducir el impacto.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías.

Durante los años 2016 y 2015, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 1.12% y 3.4%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

Nota 2.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con

Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

b) Bases de presentación y revelación

Los estados financieros de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y de Presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Estimaciones y Supuestos Significativos

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros, se resumen en las notas siguientes.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión o desde la fecha de presentación.

d) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. En la

medición posterior, se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, sin embargo, su efecto se considera inmaterial debido a que la recuperación de estos saldos es generalmente de corto plazo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de venta de bienes o prestación de servicios hasta el cierre cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de dichos bienes o servicios.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reduce mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

e) Compañías y partes relacionadas, Activo

Las cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o créditos otorgados según las condiciones previamente acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

f) Inventarios

Están registrados en y corresponden a proyectos en ejecución inicialmente al costo de adquisición o construcción, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición o construcción sea mayor al valor neto de realización.

g) Proyectos de ejecución

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un 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.

La Compañía registra los ingresos y los costos y gastos incurridos en la ejecución de cada uno de los proyectos que son desarrollados bajo su propia administración y de forma individual de cada unidad habitacional de cada proyecto de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, de forma extracontable, en el cual se determina los ingresos, costos y gastos y que pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con las liquidaciones de cada cliente.

h) Propiedad, mobiliaria y equipo

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Medición inicial

El costo de propiedad, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará, cuando aplique, como costo de las partidas de propiedad, mobiliario y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidos a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, propiedad, mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de propiedad, maquinaria y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida de propiedad, mobiliario y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil
Edificios	50 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria, equipo e instalaciones	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de maquinaria y vehículos revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

i) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

j) Obligaciones con instituciones financieras

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo

amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estas obligaciones se clasifican en pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

k) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos pre acordados.

l) Compañías y partes relacionadas, Pasivo

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valoran al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

m) Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

Impuestos corriente y diferido

El impuesto a la renta corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

n) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

o) Beneficios definidos para los empleados

Los planes de beneficios post empleo, cuando apliquen, como la jubilación patronal y el desahucio por terminación de los contratos laborales, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a medios de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

La Gerencia, no ha considerado necesario generar una provisión por este concepto debido a la poca antigüedad y alta rotación de su personal; por lo que su efecto no se considera material.

p) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

Los ingresos por la venta de bienes o prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

La Compañía reconoce los ingresos cuando existe evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad han sido transferidos al cliente o el servicio ha sido prestado, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Adicionalmente, los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir por prestación de servicios de construcción complementarios específicos requeridos por ciertos clientes.

Por otra parte, los ingresos ordinarios corresponden a los intereses generados sobre la cartera de clientes, con base a acuerdos de pagos individuales.

q) Costos y gastos

Comprenden los costos que se relacionen directamente con el contrato específico; de cada unidad habitacional, y pueden ser imputados al contrato específico y cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que éste se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra.

r) Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene los activos principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.
La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:
- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ 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.

s) 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.

Nuevas Normas revisadas y emitidas, pero aún no efectivas

Las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación, debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la compañía.

Nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En Julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un

modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En Mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Nota 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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>
	(en USD \$)	
Efectivo	2.860,07	1.700,00
Bancos	37.190,19	285.212,49
Total	<u>40.050,26</u>	<u>286.912,49</u>

Nota 4.- INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

Para el 2016 y 2015 corresponde a un Certificado de depósito mantenido en el Banco del Pichincha C.A. por US\$ 356.721,79 y US\$ 372.283,95 con vencimiento en 3 de agosto del 2016 y 30 de noviembre del 2015, respectivamente.

Nota 5.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de los activos financieros fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en USD \$)	
Activo financiero corriente			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		451.800,46	467.388,08
Activos financieros no corrientes			
cobrar		7.981.365,12	8.880.383,00
Total	5.1	<u>8.433.165,58</u>	<u>9.347.771,08</u>
(-) Deterioro acumulado de cuentas y documentos	5.2	<u>(211.900,45)</u>	<u>(135.802,65)</u>

5.1 Para los años 2016 y 2015, los documentos y cuentas por cobrar están conformados por la cartera inmobiliaria originada por la comercialización de viviendas en los diferentes proyectos desarrollados por la Compañía. Un resumen a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mazuren	1.658.406,78	1.891.745,00
Prados de San Antonio	1.682.448,63	1.738.996,00
Girasoles	1.461.790,89	1.733.990,00
Bonaire	1.470.233,69	1.684.061,00
Balcones de Ponciano	472.409,52	603.133,00
Cipreses de la Armenia	620.310,66	537.772,00
Torres de Ponciano	379.698,63	434.738,00
Bellavista	331.211,38	340.444,00
El Prado	238.085,95	254.838,00
Renacer	118.569,45	128.054,00
	<u>8.433.165,58</u>	<u>9.347.771,00</u>

5.2 El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Saldo inicial	135.802,65	96.665,65
(-) Provisión deterioro	76.097,80	39.137,00
Saldo final	<u>211.900,45</u>	<u>135.802,65</u>

Nota 6.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 un resumen de inventarios fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en USD \$)	
Inventario de materia prima		3549,65	-
Obras terminadas (inmuebles)	(6.1)	3.700.097,42	4.296.038,74
Obras en construccion (inmuebles)	(6.2)	1.129.392,53	617.568,85
Total		<u>4.833.039,60</u>	<u>4.913.607,59</u>
<i>Clasificación:</i>	(6.1)		
Balcones del Ponciano		102.368,40	36.588,40
Bonaire		329.962,16	286.711,92
Edificio Bellavista		33.926,40	68.468,40
Girasoles		2.650.773,06	2.998.052,46
Mazuren		521.060,96	819.493,92
Prados de Calderon		24.107,20	48.824,40
Prados de San Antonio		37.899,24	37.899,24
Total		<u>3.700.097,42</u>	<u>4.296.038,74</u>

6.1 Durante el año 2016 y 2015 el movimiento de inventarios fue como sigue:

	Balcones de Ponciano	Bonaire	Edificio Bellavista	Girasoles	Mazuren	Prados de Calderon	Prados de San Antonio	Total
Saldo inicial	36.588,40	286.711,92	68.468,40	2.998.052,46	819.493,92	48.824,40	37.899,24	4.296.038,74
Ventas	65.780,00	43.250,24	(34.542,00)	(347.279,40)	(298.432,96)	(24.717,20)	-	(595.941,32)
	<u>102.368,40</u>	<u>329.962</u>	<u>33.926</u>	<u>466.257</u>	<u>521.061</u>	<u>24.107,20</u>	<u>37.899,24</u>	<u>3.700.097,42</u>

6.2 En esta nueva cuenta se registra el nuevo proyecto inmobiliario Cipreses de la Armenia, ubicado en el Valle de los Chillos, construida en un área de terreno de 7.750 m2. Actualmente tiene un porcentaje de avance del 32%, se construirán 67 unidades de vivienda su costo estimado de acuerdo al presupuesto inicial ascendería a la suma de US \$ 3.524.000,00.

Nota 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Costo o valuación	1.444.287,24	932.757,33
(-) Depreciación acumulada	(416.049,90)	(374.130,89)
Total	<u>1.028.237,34</u>	<u>558.626,44</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	(7.1) 989.488,07	393.238,07
Edificios y otros inmuebles	25.000,00	25.000,00
Muebles y enseres	41.708,05	41.708,05
Maquinaria, equipo,	18.328,45	16.631,48
Equipo de computación	20.440,84	20.440,84
Vehiculos	348.061,83	434.478,89
equipo	1.260,00	1.260,00
Total	<u>1.444.287,24</u>	<u>932.757,33</u>

7.1 Durante el 2016 se adquirieron tres terrenos en Puenbo por US\$ 398.252, en Tangare por US\$ 48.000,00 y en Cochapamba por US\$ 150.000,00 los mismos que tienen como destino el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

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

	Terrenos	Edificios y otros inmuebles	Muebles y enseres	Equipos y maquinaria	Equipos de computo	Vehículos	Otras propiedad, planta y equipo	TOTAL USD\$
Costo								
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	393.238,07	25.000,00	41.708,05	16.631,48	20.440,84	434.478,89	1.260,00	932.757,33
Adiciones	596.250,00	-	-	1.696,97	-	-	-	597.946,97
Retiros	-	-	-	-	-	(90.000,00)	-	(90.000,00)
Ajuste	-	-	-	-	-	3.582,94	-	3.582,94
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	<u>989.488,07</u>	<u>25.000,00</u>	<u>41.708,05</u>	<u>18.328,45</u>	<u>20.440,84</u>	<u>348.061,83</u>	<u>1.260,00</u>	<u>1.444.287,24</u>
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-	-	(416.049,90)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	-	-	-	-	-	-	-	<u>1.028.237,34</u>

Nota 8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 las obligaciones con instituciones financieras fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Obligaciones financieras del locales		
Banco Pichincha C.A.	290.000,00	300.000,00
	<u>290.000,00</u>	<u>300.000,00</u>

Nota 9.- ACREEDORES 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>
		(en USD \$)	
Pasivo corriente			
Proveedores de bienes y servicio	(9.1)	612.081,45	272.698,29
	Total	<u>612.081,45</u>	<u>272.698,29</u>
Pasivo no corriente			
Cuenta por pagar a largo plazo	(9.2)	10.175.895,34	11.208.677,77
	Total	<u>10.175.895,34</u>	<u>11.208.677,77</u>

9.1 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluye principalmente obligaciones con proveedores.

9.2 Corresponde al registro del compromiso inicial de la Compañía ante sus clientes mientras se procede a la instrumentación legal de la escritura en los diferentes proyectos inmobiliarios, la Administración lo considera a largo plazo.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Balcones de Ponciano	854.962,90	941.735,67
Bonaire	1.789.625,51	1.971.260,00
Cipreses de la armenia	502.763,06	553.790,00
Edificio Bellavista	364.232,90	401.200,00
El Prado	323.787,80	356.650,00
Girasoles	1.521.434,97	1.675.850,00
Mazzuren	2.148.630,96	2.366.702,00
Pardos de San Antonio	1.855.585,07	2.043.914,00
Renacer	159.913,86	176.144,00
Torres de Ponciano	654.958,30	721.432,00
	<u>10.175.895,34</u>	<u>11.208.677,67</u>

Nota 10.- IMPUESTOS

Impuesto a la renta reconocido en resultados

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Gasto impuesto a la renta corriente	47.141,66	29.815,92
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
	<u>47.141,66</u>	<u>29.815,92</u>

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario a favor de la empresa (I.V.A.)	-	-
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R.)	-	425,98
Anticipo de impuesto a la renta	-	10.174,44
Total	<u>-</u>	<u>10.600,42</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado - I.V.A. por pagar y retenciones	860,08	1.445,92
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta por pagar	4.265,20	2.234,26
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	118.591,82	29.815,82
Total	<u>123.717,10</u>	<u>33.496,00</u>

Conciliación tributaria

Para el 2015 y el 2014 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Utilidad del Ejercicio	128.104,41	49.421,00
Menos: 15% participación trabajadores	(19.215,66)	(7.413,08)
	108.888,75	42.007,92
Diferencias permanentes		
Menos: 100% Otras rentas excentas	(14.449,50)	-
Más: Gastos no deducibles locales	117.673,57	93.519,00
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos excentos	2.167,43	-
Utilidad Gravable	214.280,25	135.526,92
Impuesto a la renta cargado a los resultados	47.141,66	29.815,82
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	(40.908,24)	15.405,00
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	6.233,42	14.410,82
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	-	5.230,00
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(2.394,72)	(426,00)
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	3.838,70	19.214,82

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de beneficios definidos para empleados se formaba de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Pasivo corriente		
Beneficios a los empleados		
Obligaciones con el IESS	2.758,23	2.510,93
Participación trabajadores por pagar del ejercicio (1)	19.215,66	7.413,00
Beneficios de ley a empleados (2)	2.172,42	9.121,99
Total	<u>24.146,31</u>	<u>19.045,92</u>
Pasivo no corriente		
Beneficios a empleados		
Jubilación Patronal (3)	9.941,19	-
Desahucio (4)	7.512,93	-
Otros beneficios no corrientes	4.500,00	-
Total	<u>21.954,12</u>	<u>-</u>

- (1) 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Saldo inicial al 1 de enero del	7.413,00	9.515,00
Provision del año	-	7.413,00
Pagos	(7.413,00)	(9.515,00)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>-</u>	<u>7.413,00</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los beneficios sociales a empleados se encontraban conformados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
Por beneficios de ley a empleados		
Sueldos por pagar	-	7.913,42
Décimo tercero sueldo	908,29	471,07
Décimo cuarto sueldo	1.264,13	737,50
Total	<u>2.172,42</u>	<u>9.121,99</u>

(3) **Jubilación patronal**

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que a partir de los veinte (20) años hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, 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. Está pendiente de entregar una parte del especialista el estudio actuarial correspondiente al ejercicio económico correspondiente al 2015.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la jubilación patronal al 31 de diciembre 2016 es como sigue:

	2016
	(en USD \$)
Reservas acumuladas registradas	-
Costo laboral por servicio	5.794,05
Otros ajustes	4.147,14
Pasivo neto generado por la obligación de jubilación patronal	9.941,19

(4) **Bonificación por desahucio:**

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

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	2016
	(en USD \$)
Reservas acumuladas registradas	
Costo laboral por servicio	7.512,93
Pasivo neto generado por la obligación de bonificación por desahucio	7.512,93

Análisis de resultados e Hipótesis Actuariales

El reconocimiento de los resultados ha sido realizado bajo solicitud de la compañía y no necesariamente representa una opinión propia y específica de Volrisk.

Para la realización de los estudios actuariales se han considerado hipótesis actuariales sobre el entorno demográfico y económico del medio en el cual opera la compañía. Entre las hipótesis y supuestos más relevantes, se encuentran:

	2016	2015
Tasa de descuento 2016 EC	9,14%	6,31%
Tasa de inflación de largo plazo	2,50%	3,00%
plazo	3,50%	2,00%

La información demográfica comparativa usada para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2016</u>
Participantes con menos de 10 años de servicio	
Número de personas	8
Salario mensual promedio	1322,78
Edad promedio	37,88
Servicio promedio	2,85
Participantes con más de 10 años de servicio	
Número de personas	1
Salario mensual promedio	800,00
Edad promedio	52,00
Servicio promedio	11,83
Participantes Jubilados (pensionistas)	
Número de personas	
Edad promedio	N/A

Nota 12.- COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en USD \$)	
<u>Cuentas por cobrar Corriente</u>		
Interblok	344.950,00	-
Silverio Corredor	53.245,02	-
William Corredor	55.095,75	-
Ruben Corredor	65,41	1.467,30
SCC Conjunto Residencial Portal del Recreo	457.425,71	306.967,26
SCC Conjunto Residencial Amaranta	37.519,14	50.095,57
	<u>948.301,03</u>	<u>358.530,13</u>
<u>Cuentas por pagar corriente</u>		
Socios	<u>56.915,29</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar no corriente</u>		
Socios	<u>3.586.065,91</u>	<u>3.426.087,04</u>

Nota 13.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social se encontraba conformado por 30.000 participaciones de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. de participacion</u>	<u>Capital US \$</u>	<u>Participación socios</u>
Corredor Camargo Silverio	Colombia	24.000	24.000,00	80.00%
Corredor Montes Rubén	Ecuador	3.000	3.000,00	10.00%
Corredor Montes Silver	Ecuador	3.000	3.000,00	10.00%
		<u>30.000</u>	<u>30.000,00</u>	<u>100.00%</u>

Nota 14 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Para el 2016 y 2015 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias por venta de bienes, servicios de construcción, intereses y otros ingresos fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en USD \$)</u>	
Ingresos de actividades ordinarias		
Venta de bienes	811.621,00	1.725.910,00
Intereses	749.965,72	470.900,41
Otros	(14.1) 208.870,91	49.989,32
Otras rentas	14.449,50	207.082,11
Total	<u>1.784.907,13</u>	<u>2.453.881,84</u>

14.1 Un resumen de otros ingresos a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en USD \$)</u>	
Otros ingresos		
Desgravamen	4.826,00	5.617,84
Titularización	30.144,70	43.329,98
Reem Impuestos Municipales	42.764,03	-
Honorarios legales con IVA	20.004,61	-
Fiscalización	40.021,28	-
Consejo De La Judicatura	28.943,55	-
Ingresos por devolución de inmueble	32.456,76	-
Otros Ingresos	-	1.041,50
Ing. Arrendamiento Vivienda	1.400,00	-
Seguro de Incendios	1.309,98	-
Utilidad en venta de Activos	7.000,00	-
	<u>208.870,91</u>	<u>49.989,32</u>

Nota 15 – COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Para el 2016 y 2015 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas por su naturaleza fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en USD \$)	
Costo de ventas y producción	15.1	595.941,32	1.658.526,96
Gastos de administración	15.2	1.032.245,77	639.717,06
Gastos financieros		24.549,87	106.216,28
Total		<u><u>1.652.736,96</u></u>	<u><u>2.404.463,30</u></u>

15.1 Un resumen del costo de ventas de los proyectos inmobiliarios es como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Costo de ventas</u>			
Balcones de Ponciano		65.780,00	27430
Bonaire		43.250,24	-
Edificio Bellavista		(34.542,00)	-
Girasoles		(347.279,40)	1330347
Mazuren		(298.432,96)	300751
Prados de Calderon		(24.717,20)	-
		<u><u>595.941,32</u></u>	<u><u>1658528</u></u>

15.2 Un desglose de los gastos administrativos.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en USD \$)	
Gastos de administración			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		185.195,26	98.076,59
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)		24.582,34	15.468,24
Beneficios sociales e indemnizaciones		11.862,80	10.205,99
Gasto planes de beneficios a empleados		17.454,12	1.706,02
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales		52.217,35	12.510,11
Mantenimiento y reparaciones		182.430,20	32.075,59
Arrendamiento operativo		-	-
Combustibles		15.245,53	8.524,73
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)		58.705,97	74.374,08
Transporte		6.107,66	-
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)		677,10	-
Gastos de viaje		3.396,90	773,74
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones		25.972,87	12.544,74
Suministros		75.052,34	59.114,61
Impuestos, contribuciones y otros		211.411,61	176.256,40
Depreciaciones:		17.083,48	14.530,90
Amortizaciones:		-	-
Gasto deterioro:		-	39.136,20
Otros gastos		42.531,20	72.087,89
Total		<u><u>1.032.245,77</u></u>	<u><u>639.717,06</u></u>

Nota 16.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgo Financieros. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La estructura de gestión de riesgo es controlada por la Administración, la cual es responsable de identificar y controlar los riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía:

Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por los saldos vencidos superiores a un año.

El riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar a clientes se encuentra mitigado a partir del año 2016, en razón de que la cartera no es extensa y se mejoraron las políticas para la concesión de créditos.

Riesgo de Liquidez: - La liquidez de la compañía es manejada por la Administración bajo el control de la Gerencia, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento de corto y largo plazo. La compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Riesgo de Capital. - Los objetivos de la compañía en la gestión de capital inicialmente fueron: salvaguardar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento con el fin de generar rentabilidad para sus Socios.

Categoría de Instrumentos Financieros. - Los Instrumentos Financieros al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos Financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	40.050,26	286.912,49
Inversiones Temporales	356.721,79	372.283,95
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	239.900,01	331.585,43
Total activos financieros	<u>636.672,06</u>	<u>990.781,87</u>
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y Otras Cuentas por Pagar	668.996,74	272.698,35
Entidades Financieras	290.000,00	300.000,00
Total pasivos financieros	<u>958.996,74</u>	<u>572.698,35</u>

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros. - La Administración de la compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado en los Estados Financieros y se aproximan a su valor razonable.

Nota 17.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 18.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (22 de Marzo del 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 19.- NUEVAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

El 20 de Mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de Abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo que está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de Impuesto a la Renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de Octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores

Nota 20.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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