

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Inmocielo	-	Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting StandarBoard
US\$	-	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de septiembre del 2004 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.

**1.2 Objeto social.**

El objeto social principal de la Compañía incluye la compra, venta, arrendamiento, hipoteca, intermediación, comercialización de todo tipo de inmuebles, etc.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene inversiones inmobiliarias a través de derechos fiduciarios y de beneficiario de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno".

**1.3 Domicilio principal.**

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre de la ciudad de Quito - Ecuador.

**1.4 Inversiones en subsidiarias**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$688,500.00 (2015: US\$688,500.00) que corresponden a los derechos fiduciarios y de beneficiario de los Fideicomisos "Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno"

**Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno:**

Inmocielo es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficiario del "Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno". Estos valores fueron incluidos en el rubro *inversiones en subsidiarias* por el valor de US\$688,500.00.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno" y reformas significativas:

- a) **Fecha de constitución:** 23 de junio del 2005
- b) **Objetivo:** La construcción y comercialización de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado "Arupos de la Hacienda" que planteó la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales en la Primera Etapa y 148 casas en la Cuarta Etapa
- c) **Constituyentes:** Inmocielo (100% de participación).
- d) **Beneficiarios:** Inmocielo asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario "Arupos de la Hacienda".
- e) **Gerencia del proyecto:** Estará a cargo de la compañía Inmoequinoccio.
- f) **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario. El punto de equilibrio fue decretado en el año 2008

Durante el año 2016, la Compañía no efectuó nuevos aportes al Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno".

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Adicionalmente, informamos que la Administración de la Compañía estima que este Fideicomiso será liquidado durante el año 2017 o 2018.

**1.5 Unidad de Análisis Financiero.**

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica, a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No. UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013.

**1.6 Entorno económico.**

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2016. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en asociadas. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados de la Compañía.

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros**

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

## **2.3 Cambios en las políticas contables**

### **a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:**

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2016 que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados financieros de la Compañía.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los Estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

**2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus Estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los Estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**2.5 Efectivo y equivalentes**

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 y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.6 Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

**a) Reconocimiento y des-reconocimiento**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**b) Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A la fecha de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar de la Compañía son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los servicios prestados es de 30 a 90 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, o, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja efectuando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**2.7 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los Estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Obligaciones financieras a corto plazo: Corresponden a sobregiros y préstamos recibidos de entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estas obligaciones devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- (ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

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 crediticios acordados.

## **2.8 Inversiones en subsidiarias**

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

El reconocimiento inicial de las inversiones en subsidiarias se mide a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

## **2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## **2.10 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

### **a) Beneficios a corto plazo**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

### **b) Beneficios post-empleo**

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía no ha reconocido provisiones para jubilación patronal y desahucio considerando que únicamente tiene 1 empleado.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

**2.11 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2016 y 2015, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 3 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2016 y 2015, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta debido a que el impuesto a la renta causado fue menor.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.12 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la venta de bienes: Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

de los ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y iv) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

**2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los Estados financieros separados no se compensan 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.15 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**2.16 Resultados acumulados**

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los Estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.17 Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los Estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los presentes Estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados financieros separados y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la *determinación de los resultados*, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Valoración de inversiones en subsidiarias

Las inversiones en inversiones subsidiarias han sido medidos a su costo de adquisición menos cualquier importe por deterioro acumulado de estos activos, tal como lo requiere la "NIC-27: Estados financieros separados".

*En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar los proyectos inmobiliarios administrados por los Fideicomisos constituidos para dicho efecto. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras de los Fideicomisos donde participa determinaron que los proyectos inmobiliarios administrados generarán resultados positivos cuando se liquiden.*

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de dichas partidas se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de diciembre 2015
Activos financieros corrientes:		
Efectivo y equivalente	6.19	589.21
Otras cuentas por cobrar	12,368.27	11,568.02
Total activos financieros	12,374.46	12,157.23
Pasivos financieros corrientes:		
Acreedores	26,818.45	29,864.40
Otras cuentas por pagar	331,690.91	319,601.64
Total pasivos financieros	358,509.36	349,466.04
Posición neta positiva de instrumentos financieros	(346,134.90)	(337,308.81)

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado.

**5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

**a) Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

**Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios.

**Riesgo de precio:** La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares

**Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos ordinarios de la Compañía provienen principalmente de los dividendos generados por sus inversiones en subsidiarias. Por lo tanto, la Compañía informa que los estados financieros adjuntos no incluyen deudores comerciales.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

**c) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2016 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$352,994.42 (2015: US\$337,308.81). Los resultados desfavorables de los años 2016 y 2015 contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera.

La Administración informa que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. continúe sus operaciones como empresa en marcha, lo que le permitió cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Con los antecedentes mencionados, la Administración de la Compañía informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2017.

**d) Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Financiamiento recibido de acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 120 días plazo
- Préstamos recibidos de partes relacionadas y de terceros que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Obligaciones tributarias no vencidas que no devengan costos financieros. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros.
- Pasivos por impuestos corrientes que la Administración espera cancelar en abril del siguiente año
- Pasivos por impuestos diferidos que corresponden a diferencias temporarias pasivas que se liquidarán en el largo plazo.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$6.19 (2015: US\$589,21) que corresponden a depósitos a la vista en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

**Composición de saldos:**

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Relacionadas	6,959.52	6,159.27
No relacionadas	5,508.75	5,408.75
Crédito tributario por IVA en compras	777.65	546.37
<b>Total otras cuentas por cobrar</b>	<b>13,245.92</b>	<b>12,114.39</b>

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente	0.00	2,291.61
Anticipos del impuesto a la renta	3,203.22	6,038.94
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>3,203.22</u>	<u>8,330.55</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldo inicial</u>	8,330.55	9,185.01
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	0.00	0.00
Anticipos del impuesto a la renta	3,203.22	6,038.94
<u>Subtotal</u>	<u>11,533.77</u>	<u>15,223.95</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes y baja de impuestos	(8,330.55)	(6,893.40)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>3,203.22</u>	<u>8,330.55</u>

**9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno"	(1)	688,500.00	688,500.00
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>688,500.00</u>	<u>688,500.00</u>

(1) Estas inversiones se miden al costo histórico con base en la "NIC-27: Estados Financieros". Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4.

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Los movimientos de las inversiones en subsidiarias se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	688,500.00	812,599.80
Disminuciones	0.00	(124,099.80)
Saldo final	<u>688,500.00</u>	<u>688,500.00</u>

**10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$9,744.71 que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2016 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2016</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Pérdidas fiscales	9,744.71	-	)	9,744.71
Subtotal	<u>9,744.71</u>	<u>-</u>	<u>)</u>	<u>9,744.71</u>
Total activos por impuestos diferidos				
Tasa promedio de impuesto a la renta	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos no muestran obligaciones financieras.

**ACREEDORES COMERCIALES**

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales no relacionados	4,807.98	134.40
Por facturar proveedores locales no relacionados	22,010.46	29,730.00
<u>Total acreedores</u>	<u>26,818.48</u>	<u>29,864.40</u>

**12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Partes relacionadas	(1)	331,690.91	319,532.18
No relacionadas		0.00	69.46
Retenciones en la fuente		0.00	9.70
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>331,690.91</u>	<u>319,611.34</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 21.

**13. OBLIGACIONES LABORALES**

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguridad social	82.71	80.06
Otros beneficios	0.00	0.00
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>82.71</u>	<u>80.06</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

**INMOBILIARIA CIELO INMOGIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Saldo inicial	80.06	77.77
Incrementos por:		
Remuneraciones al personal	5,538.60	5,356.95
Subtotal	5,618.66	5,434.72
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(5,535.95)	(5,354.66)
<b>Total obligaciones laborales</b>	<b>82.71</b>	<b>80.06</b>

**14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013 a 2016 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2016, los Estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$3,203.22 (2015: US\$8,330.54) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente período contable.

**d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente**

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldo inicial</u>	8,330.54	8,827.78
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	3,203.22	8,330.54
<u>Subtotal</u>	11,533.76	15,158.32
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(8,330.54)	(8,827.78)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>3,203.22</u>	<u>8,330.54</u>

**e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente**

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2016 y 2015:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(5,284.55)	(229,080.15)
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	530.85	228,080.15
<u>Base imponible</u>	(4,753.90)	0.00
Impuesto a la renta corriente	0.00	0.00
Impuesto a la renta mínimo	3,203.22	8,330.54
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>3,203.22</u>	<u>8,330.54</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	603.64%	3.7%

**f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado**

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	3,203.22	8,330.54
Activos por impuestos diferidos - variación (Nota 10)	0.00	0.00
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Nota 15)	0.00	0.00
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>3,203.22</u>	<u>8,330.54</u>

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$150,276.64 (2015: US\$150,276.64) provenientes de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

**16. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$800.00 dólares que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidades acumulados	358,841.33	358,841.33
(-) Pérdidas acumuladas	(501,578.26)	(268,167.57)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1) 353,052.81	353,052.81
Pérdidas del año	(1) (8,487.77)	(233,410.88)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>201,828.11</u>	<u>210,316.88</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.17

Durante los años 2016, la Compañía NO distribuyó dividendos. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

**18. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneraciones al personal	5,538.60	5,388.98
Honorarios profesionales	1,770.00	2,068.00
Impuestos contribuciones y otros	5,042.97	3,609.04
Suministros y materiales	27.89	14.50
Otros menores	637.44	1,181.12
Deterioro de activos		202,024.08
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>13,016.90</u>	<u>214,250.69</u>

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**19. OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran otros ingresos de US\$7,732.35 así como ingresos por reembolsos de gastos de US\$3,897.92

**20. OTROS EGRESOS**

- Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros no muestran otros egresos.

**21. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Resumen de transacciones efectuadas</u> <u>con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activas	0.00	24,230.03
Pasivas	56,022.79	110,169.63
De ingresos	0.00	0.00
De gastos	4,980.00	4,816.80
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>61,002.79</u>	<u>139,216.46</u>

A continuación un resumen de las transacciones activas con partes relacionadas:

<u>a) Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>		
<u>Inmobiliaria Riverrniles S.A.</u>	0.00	24,230.03
<u>Total operaciones activas</u>	<u>0.00</u>	<u>24,230.03</u>

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**B) Resumen de transacciones pasivas:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<u>Préstamos recibidos de:</u>		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	55,098.81	3,080.03
Walter Wright	0.00	105,000.00
Viviensa S.A.	914.18	2,089.80
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	10.00	
<b>Total operaciones pasivas</b>	<b>560,022.79</b>	<b>110,169.63</b>

**c) Resumen de transacciones de ingresos:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<u>Ingresos:</u>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	0.00	0.00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	0.00	0.00
<b>Total operaciones de ingresos</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

A continuación un resumen de las transacciones de gastos con partes relacionadas:

**d) Resumen de transacciones de egresos:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<u>Gastos pagados a:</u>		
Otros ingresos	-	0.00
Remuneraciones al personal clave	4,980.00	4,816.80
<b>Total operaciones de gastos</b>	<b>4,980.00</b>	<b>4,816.80</b>

El siguiente es un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

a) Valores incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	0.00	0.00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	6,989.52	6,159.27
Proinmobiliaria S.A.	0.00	0.00
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	0.00	0.00
<b>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</b>	<b>6,989.52</b>	<b>6,159.27</b>

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valores incluidos en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	149,226.79	94,146.88
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	137,000.00	137,000.00
Viviensa S.A.	36,642.78	36,628.60
Ignacio Barra	8,921.34	4,375.74
Walter Wright		48,380.96
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>331,690.91</u>	<u>319,532.18</u>

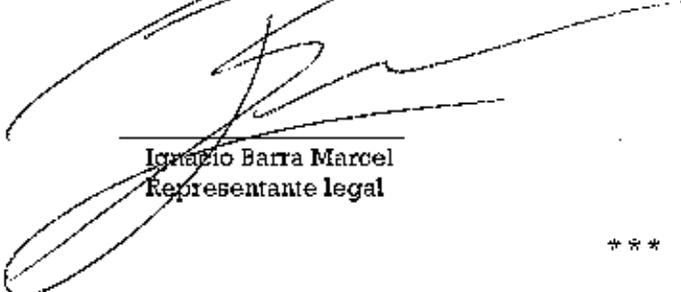
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos Estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

**23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Los Estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2017 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los Estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

  
Ignacio Barra Marcel  
Representante legal

  
C.P.A. Myriam Carrion Naranjo  
Contadora general

\*\*\*