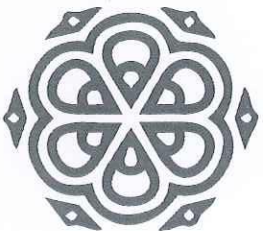


ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

"INMOBILIARIA FORTROCK S. A."



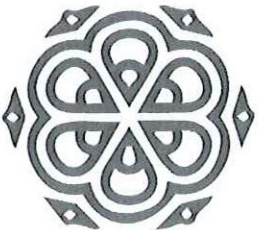
EGASDAZA
& ASOCIADOS

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

Al 31 de diciembre de 2.016

I N D I C E

Contenido	Páginas Nº
✓ Informe de los Auditores Independientes	1-2
✓ Estado de Situación Financiera	3
✓ Estado de Resultados Integral	4
✓ Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
✓ Estado de Flujo de Efectivo	6-7
✓ Notas a los Estados Financieros	8-21



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A.", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes: Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión los Estados Financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que seamos independientes de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." de conformidad con el Código Ética cumplamos con los requerimientos de ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

4. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de incorrección material, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

5. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2016 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

6. Para la elaboración del presente dictamen de auditoría hemos considerado lo establecido en la Norma Internacional de Auditoría Nº 700

7. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCGC 10 - 00139 de abril 26 de 2.010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2.017, previa la elaboración por "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

8. Hemos verificado que "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." cumple y hace cumplir las normas, políticas, procedimientos y mecanismos que en materia de prevención y control de lavado de activos y financiamiento de delitos estableció el Directorio, los cuales están descritos en el Manual del Control Interno de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos y se asegura que los manuales de operación desarrollados establezcan los requisitos y procedimientos mínimos y necesarios para la aplicación del manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos y remite a la Unidad de análisis Financieros (UAF), los reportes previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento del Delito.

C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro Nº 3511

SC - RNAE Nº 053
Mayo, 11 de 2.017
Quito - Ecuador

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2016 - 2015

Cuentas	2016	2015
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO	(NOTA 3) 14.667,49	46.756,01
Cuentas por cobrar comerciales	(NOTA 4) 3.189,86	306,72
Otras cuentas por cobrar	(NOTA 5) 261.109,71	159.006,02
Activos impuestos corrientes	(NOTA 12) 45.010,65	23.112,21
Inventarios	(NOTA 6) 1.070.478,89	2.549.145,78
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.394.456,60	2.778.326,74
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades planta y equipo	(NOTA 7) 72.789,98	17.718,95
Otros activos no corrientes	(NOTA 8) 830.000,00	138.137,44
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	902.789,98	155.856,39
TOTAL ACTIVOS	2.297.246,58	2.934.183,13
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar comerciales	(NOTA 9) 249.510,45	210.218,67
Impuestos por pagar	(NOTA 10) 11.228,56	9.778,78
Beneficios sociales	(NOTA 11) 65.178,37	31.083,11
Pasivo impuesto corriente	(NOTA 12) 93.325,97	94.890,18
TOTAL PASIVO CORRIENTE	419.243,35	345.970,74
PASIVOS NO CORRIENTES		
Provisiones por pagar	(NOTA 13) 31.708,00	29.034,39
Pasivo largo plazo	(NOTA 14) 473.330,48	633.823,13
Otros acreedores largo plazo	(NOTA 15) 734.518,73	1.414.419,98
Bonos largo plazo	(NOTA 16) 16.000,00	12.000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.255.557,21	2.089.277,50
TOTAL PASIVOS	1.674.800,56	2.435.248,24
PATRIMONIO		
Capital social	(NOTA 17) 800,00	800,00
Reserva legal	(NOTA 17) 400,00	400,00
Otras reservas	(NOTA 17) 201.375,38	194.692,94
Otros resultados integrales	(NOTA 17) 7.968,00	-
Resultados ejercicios anteriores	(NOTA 17) 296.359,51	236.217,56
Resultado del ejercicio	(NOTA 17) 115.543,13	66.824,39
TOTAL PATRIMONIO	622.446,02	498.934,89
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.297.246,58	2.934.183,13

Mario Recalde
Gerente General

Norma Jacome
Contadora General

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2016 - 2015

	2016	2015
INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES	(NOTA 18)	
VENTAS PROYECTOS	2.067.330,00	5.031.375,01
OTROS INGRESOS	264.962,29	42.490,42
(-) COSTO DE VENTAS	(NOTA 19)	
COSTO DE VENTAS	-1.634.127,30	-4.309.658,36
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	698.164,99	764.207,07
(-) GASTOS OPERACIONALES	(NOTA 20)	
GASTOS PERSONAL	-407.529,18	-490.732,08
DEPRECIACIONES	-11.691,35	-3.269,84
OTROS GASTOS	-118.367,31	-194.572,57
UTILIDAD OPERACIONAL	160.577,15	75.632,58
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	(NOTA 20)	
GASTOS FINANCIEROS	-5.947,45	-3.558,99
INGRESOS NO OPERACIONALES	(NOTA 18)	
INGRESOS VARIOS	33.971,72	47.711,89
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES 15% PART. TRABAJ. E IMPUESTO A LA RENTA	188.601,42	119.785,48
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-28.290,21	-17.967,82
(-) IMPUESTO A LA RENTA	-44.768,08	-34.993,27
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	115.543,13	66.824,39

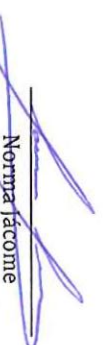
Mario Recalde
Gerente General

Norma Jácome
Contadora General

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2.016 - 2015

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
31-ene-15	Saldo al 31 de diciembre de 2.014	800,00	400,00	194.692,94	-	159.171,68	77.045,88	432.110,50
	Transferencia de la Utilidad Ejercicio 2014 Resultado Ejercicios Anteriores					77.045,88	-77.045,88	-
31-dic-15	Utilidad 2015 antes de Partic. Trabajadores e Impto Renta						119.785,48	119.785,48
	15% Participación Trabajadores						-17.967,82	-17.967,82
	Impuesto a la Renta 2015						-34.993,27	-34.993,27
	Saldo al 31 de diciembre de 2015	800,00	400,00	194.692,94	-	236.217,56	66.824,39	498.934,89
31-ene-16	Transferencia de la Utilidad Ejercicio 2015 Resultado Ejercicios Anteriores					66.824,39	-66.824,39	-
31-dic-16	Transferencia del Ejerc 2015 a Otras Reservas			6.682,44		-6.682,44		-
31-dic-16	Ajustes Efectos en el ORI por Jubilación Patronal y Provisión Deshaucio 2016				5.504,00			5.504,00
31-dic-16	Reg. Provisión Jubilación Patronal y Desahucio				2.464,00			2.464,00
31-dic-16	Utilidad 2016 antes de Partic. Trabajadores e Impto Renta						188.601,42	188.601,42
	15% Participación Trabajadores						-28.290,21	-28.290,21
	Impuesto a la Renta 2016						-44.768,08	-44.768,08
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016	800,00	400,00	201.375,38	7.968,00	296.359,51	115.543,13	622.446,02


Mario Recalde
Gerente General


Norma Jacome
Contadora General

"INMOBILIARIA FORTROCK SA"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

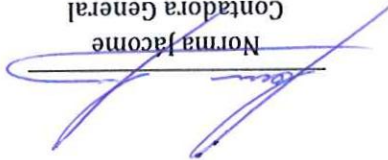
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.016 - 2.015

2016	2015	ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
2.277.765,73	4.615.502,92	Efectivo Recaudado de Clientes
-53.893,08	-7.006.000,80	Efectivo Pagado a Proveedores
-118.367,31	-194.572,57	Efectivo Pagado por Gastos Operacionales
2.105.505,34	-2.585.070,45	Efectivo Generado por Operación
-627.929,30	-488.553,13	Efectivo Pagado Empleados
-68.230,73	-36.746,68	Efectivo por Impuestos
94.662,63	98.131,34	Efectivo por Deudores Varios
-5.947,45	-3.557,99	Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales
33.971,72	47.711,89	Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales
-691.862,56	2.566.054,80	Activos No Corrientes
840.169,65	-402.030,22	Flujo de Efectivo Generado en activ. de Operación
ACTIVIDADES DE INVERSION		
-133.562,54	42.264,23	Anticipo Compra Terreno
-66.762,38		Compra/ Venta Activos Fijos
-200.324,92		Flujo de Efectivo Generado en activ. de Inversión
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
-	-43.469,82	Sobregiro Bancario
-679.901,25	337.048,68	Cuentas por Pagar L/P
-679.901,25	293.578,86	Flujo de Efectivo Generado en activ. de Financ.
-40.056,52	-66.187,13	AUMENTO/ DISMINUCIÓN EN EFECTIVO
46.756,01	112.943,14	Efectivo al Inicio del año
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
7.968,00	-	Otros Resultados Integrales
14.667,49	46.756,01	Efectivo al Final del año

Mario Recalde
Gerente General



Norma Jacome
Contadora General



"INMOBILIARIA FORTROCK SA"
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISITO POR ACTIV. OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.016 - 2.015

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2016	2015
Utilidad Neta del Ejercicio	115.543,13	66.824,39
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Depreciación Activo Fijo	11.691,35	3.270,84
EFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	127.234,48	70.095,23
CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES		
(-/+) Aumento/ Disminución Clientes	-2.883,14	-306,72
(-/+) Aumento/ Disminución Anticipo Proveedores	-68.846,75	1.228.134,37
(-/+) Aumento/ Disminución Impuestos Anticipados	-21.898,44	-4.802,07
(-/+) Aumento/ Disminución Deudores Varios	100.305,60	98.131,34
(-/+) Aumento/ Disminución Inventarios	1.478.666,89	-2.549.145,78
(-/+) Aumento/ Disminución Activo No Corrientes	-691.862,56	2.566.054,80
(-/+) Aumento/ Disminución Proveedores	39.291,78	-83.725,99
(-/+) Aumento/ Disminución Beneficios Sociales	34.095,26	-408,76
(-/+) Aumento/ Disminución IESS por Pagar	1.449,78	4.462,56
(-/+) Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar	-1.564,21	3.048,66
(-/+) Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar	2.673,61	16.092,97
(-/+) Aumento/ Disminución Proveedores L/P	-108.849,23	-139.605,04
(-/+) Aumento/ Disminución Acreedores L/P	4.000,00	-1.152.000,00
(-/+) Aumento/ Disminución Anticipo Clientes	-51.643,42	-458.055,79
	712.935,17	-472.125,45
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	840.169,65	-402.030,22

Mario Recalde
Gerente General

Norma Jácome
Contadora General

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 27 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del 2004, protocolizada en la Notaría Vigésima Novena de la Ciudad de Quito - Ecuador. Su objeto social principal es: comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar y participar en cualquier tipo de proyecto inmobiliario.

Tributariamente se identifica con el RUC # 1791958047001

2. PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) BASES DE PRESENTACION

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." comprenden los estados de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 con sus respectivas notas. La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

b) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c) INVENTARIOS

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto de realización (VNR), el menor son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más los costos de importación. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para su venta.

d) ANTICIPOS

Están registrados a las fechas de desembolsos. Los anticipos a proveedores son liquidados cuando los bienes y servicios son recibidos.

e) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, maquinaria y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

- Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.
- El impuesto a la renta por pagar se basa en la utilidad gravable 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.
- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 92 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuestos corrientes

g) IMPUESTOS

Activos Depreciables		
Años	Porcentaje de Depreciación	
20	5% anual	Inmuebles (excepto terrenos)
10	10% anual	Instalaciones, maquinarias y herramientas
5	20% anual	Vehículos
3	33% anual	Equipo de cómputo y software
10	10% anual	Muebles y Enseres y Equipos de oficina

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

h) DEPRECIACIÓN

Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Las propiedades, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

LEY REFORMATORIA PARA LA EQUITAD TRIBUTARIA

Art.92.- Sustituyase el segundo inciso del Art.38 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Según la disposición transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (RO351-5, 29-12-2010) El Impuesto a la Renta de Sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 el porcentaje sería del 24%, para el 2012 el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Impuestos diferidos

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

h) PROVISIONES

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

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

i) BENEFICIOS A EMPLEADOS

Beneficios definidos

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un profesional independiente (actuario). Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiere su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

j) ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a los anticipos de clientes para la adquisición de viviendas de los proyectos que mantiene la Compañía.

k) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por venta de inmuebles (proyectos) se registran en los resultados integrales por función una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes.

k) COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son devengados, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período que corresponden.

l) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

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

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacción 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 de pasivo de forma simultánea.

NOTA 3 .- EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

Incluye:	2016	2015
Bancos	14.467,49	44.411,41
Caja Chica	200,00	600,00
Caja General	-	1.744,60
	<u>14.667,49</u>	<u>46.756,01</u>

a)

a) Bancos
Incluye:

Banco	Cta. Cte.	Valor
Pacifico	0760079-8	1.233,41
Produbanco	06200164008	9.464,68
Produbanco	2005216490	3.769,40
		<u>14.467,49</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Incluye:	2016	2015
Cientes Proyectos	3.189,86	306,72

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se determinan a partir de la emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a descuentos por pronto pago, ni generan intereses y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

NOTA 5 .- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Incluye:	2016	2015
Martínez Herrera Diego Javier Ing.	31.900,00	2.042,16
Recalde Vidal María del Pilar	-	129.642,30
Empleados	-	5.642,97
Anticipo a Proveedores	68.846,75	-
Anticipo Compra Terreno	133.562,54	-
Anticipo Mario Jervis	7.262,50	4.800,30
Otras Cuentas por Cobrar	19.537,92	16.878,29
	<u>261.109,71</u>	<u>159.006,02</u>

NOTA 6 .- INVENTARIOS

Incluye:		
Inventario de Obra terminada	170.476,00	170.476,00
Inventario de Obras en Construcción	900.002,89	2.378.669,78
	<u>1.070.478,89</u>	<u>2.549.145,78</u>
	2016	2015

NOTA 7 .- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Incluye:		
Vehículos	66.762,38	-
Maq. Equipo e Instalaciones	2.342,44	2.342,44
Muebles y Enseres	21.064,06	21.064,06
Equipo de Computación	22.031,00	22.031,00
(-) Depreciación Acumulada	-39.409,90	-27.718,55
	<u>72.789,98</u>	<u>17.718,95</u>
	2016	2015

NOTA 8 .- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluye:		
Anticipo Proveedores I/P	-	138.137,44
Prop. Inversión Terrenos	830.000,00	138.137,44
	<u>830.000,00</u>	<u>138.137,44</u>
	2016	2015

NOTA 9 .- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Incluye:		
Proveedores Locales	249.510,45	210.218,67
	2016	2015

NOTA 10 .- IESS POR PAGAR

Incluye:		
Aportes por Pagar	10.296,70	8.565,76
Préstamos por Pagar	670,20	1.132,35
Fondos de Reserva	261,66	80,67
	<u>11.228,56</u>	<u>9.778,78</u>
	2016	2015

NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2015	AUMENTOS	DISMINUCIONES	BAJAS	DEPRECIACIÓN 2.016	SALDO AL 31/12/2016
Vehículos	-	66.762,38				66.762,38
Maquinaria y Equipo	2.342,44					2.342,44
Equipo de computo	22.031,00					22.031,00
Muebles y enseres	21.064,06					21.064,06
(-)Dep. Acumulada	-27.718,55				-11.691,35	-39.409,90
TOTAL	17.718,95	66.762,38	-	-	-11.691,35	72.789,98

NOTA 11.- BENEFICIOS SOCIALES

Incluye:	2016	2015
Sueldos por Pagar	2,618,17	6,626,19
15% Participación Trabajadores del año	28,290,21	17,967,82
Dif. 15% Participación Trabajadores año 2015	12,352,79	-
Décimo Tercero por Pagar	2,101,40	2,938,28
Décimo Cuarto por Pagar	2,406,25	3,550,82
Vacaciones	17,409,55	-
	<u>65,178,37</u>	<u>31,083,11</u>

NOTA 12.- IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente:

Activos:	2016	2015
IVA en Compras	506,67	4,268,02
Retenciones Impuesto Renta	2,640,29	0,29
Anticipo Impuestos a la Renta	<u>41,863,69</u>	<u>18,843,90</u>
	45,010,65	23,112,21
Pasivos		
Impuesto a la Renta por Pagar del año	44,768,07	34,993,27
Impuesto a la Renta	32,599,05	868,49
Retenciones en Relac. Dependencia	-	6,635,73
Retención IVA Compras por Pagar	10,824,58	36,838,56
Retenciones en la Fuente por Pagar	<u>5,134,27</u>	<u>15,554,13</u>
	93,325,97	94,890,18

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	188,601,42	119,785,48
(-) 15% participación Trabajadores	-28,290,21	-17,967,82
(-) Otras Rentas Exentas e Ing. No Objeto Imp Renta	-	-
(+) Gastos No Deducibles	43,180,04	57,242,64
(+) Part. Trabaj. Atributable Ing.Exentos y No Imp. Renta	-	-
Utilidad (pérdida) gravable	203,491,25	159,060,30
22% Impuesto a la Renta	44,768,08	34,993,27
Anticipo Impuesto a la Renta	41,863,69	30,181,00
Retenciones en la fuente del periodo	2,640,29	-
Crédito Tributario años anteriores	-	-
Impuesto Renta por Pagar	<u>264,10</u>	<u>4,812,27</u>

De acuerdo con el Art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular anticipo para el siguiente ejercicio impositivo conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

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

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

NOTA 13.- PROVISIONES POR PAGAR

Incluye:	2016	2015
Jubilación Patronal	21,595,00	16,967,08
Indemnización por Desahucio	10,113,00	12,067,31
	<u>31,708,00</u>	<u>29,034,39</u>

La empresa ha realizado ajustes, de acuerdo a los estudios actuariales realizados por un profesional 2016, independiente debidamente calificado por la autoridad competente de los años 2013-2014-2015

Los movimientos de estas obligaciones son detalladas a continuación:

2016	2015
Saldo comienzo año	Saldo al 31 diciembre 2016
Provisión Jubilación Patronal 2016	Ajuste provisión Jubilación Patronal
4,403,00	224,92
16,967,08	21,595,00
Jubilac. Patronal	
Desahucio	
12,067,31	10,113,00
4,563,00	-6,517,31
<u>21,595,00</u>	<u>10,113,00</u>

NOTA 14.- PASIVO LARGO PLAZO

Incluye:	2016	2015
Anticipo Clientes	375,133,12	426,776,54
Proveedores L/P	98,197,36	207,046,59
	<u>473,330,48</u>	<u>633,823,13</u>

NOTA 15.- OTROS ACREEDORES LARGO PLAZO

Incluye:	2016	2015
Por Pagar Najapouja C Ltda	734,518,73	1,414,419,98

d) Resultado Años Anteriores

Comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los socios. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su origen.

NOTA 18 .- INGRESOS

Los ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

Ingresos Operacionales	2016		2015	
Ventas Proyecto Salamanca	2.067,330,00		2.235,000,00	
Ventas Proyecto Catalunya	-		690,822,87	
Ventas Proyecto Ushimana	132,962,29		2.105,552,12	
Ingresos por Minuta/Mutuo/G. Admin.	132,000,00		42,490,44	
Construcción Proyecto Port Bou	2.332,292,29		5.073,865,43	
Subtotal				
Ingresos No Operacionales	-		35,194,09	
Utilidad en Venta de Activos	136,64		42,16	
Rendimientos Financieros	33,835,08		12,475,64	
Otros Ingresos No Operacionales	33,971,72		47,711,89	
Subtotal				
Total		2.366,264,01	5.121,577,32	

NOTA 19 .- COSTO DE VENTAS

Incluye:

COSTO DE VENTAS

Mano de obra	-235,971,53	-310,319,12
Suministros y Materiales	-280,779,70	-1,483,129,55
Seguros	-21,610,86	-22,517,89
Impuestos, Contribuciones y otros	-8,453,55	-71,467,91
Servicios Públicos	-12,679,27	-9,867,58
Otros Costos de Ventas	-1,074,632,39	-2,412,356,31
Total		-1,634,127,30
		-4,309,658,36

NOTA 20.- GASTOS

Incluye:

Gastos Operacionales

Gastos Personal	-407,529,18	-490,732,08
Honorarios	-13,835,00	-
Seguros	-3,448,82	-
Suministros y Herramientas	-7,060,38	-
Depreciaciones	-11,691,35	-3,269,84
Impuestos, Contribuciones y Otras	-35,347,05	-46,757,61
Transporte	-19,109,72	-58,514,02
Servicios Públicos	-9,421,63	-9,044,43
Otros Gastos	-30,144,71	-80,256,51
Subtotal	-537,587,84	-688,574,49

Gastos No Operacionales

Gastos Financieros	-5,947,45	-3,558,99
Subtotal	-543,535,29	-692,133,48
Total	-543,535,29	-692,133,48
Utilidad(Pérdida) antes Impuestos	188,601,42	119,785,48
(-) 15% Participación Trabajadores	-28,290,21	-17,967,82
(-) Impuesto a la Renta Corriente	-44,768,08	-34,993,27
Resultado del Ejercicio	115,543,13	66,824,39

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este Informe (11 de mayo de 2.017) no ha ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.