

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Identificación de la Compañía y Actividad Económica

- Nombre de la Compañía: CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
- Ruc de la Compañía: 1792022932001
- Domicilio de la Compañía: De los Motilones y Charapa # 40 edificio Diamond IV
- Forma legal de la Compañía: Compañía Anónima
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad:

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 13 de febrero de 2006. El objeto social de la compañía es construir y planificar toda clase de inmuebles, condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.

El 07 de septiembre de 2009 la Compañía mediante escritura pública procede al aumento de su capital social de US\$ 1,000 a US\$ 61,000; y la reforma de sus estatutos aprobados mediante resolución S.C.IJ.DJCPTE.Q.09.004418 del 21 de octubre de 2009.

Sus accionistas principales son el Sr. Andrade Rodas Hernán Rodrigo, que posee el 99% de su capital, el Sr. Andrade Reyes Cristina Valeria, que posee el 1% de su capital.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros 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. 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.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015 y 2016, mismas que han sido aplicadas según corresponde en la preparación de los estados financieros:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 9	Instrumentos financieros En julio de 2014 finalizó ese trabajo cuando el IASB emitió la versión completa de la NIIF 9, la cual incluye: a) Un modelo para clasificar los activos financieros que se guía por las características de los flujos de efectivo de un activo y el modelo de negocio en el que se mantiene; bi un modelo para clasificar los pasivos financieros, incluyendo el reconocimiento en otro resultado integral, en lugar de en el resultado del periodo, de las ganancias (pérdidas) que se deben al deterioro (mejora) en el riesgo crediticio propio de una entidad de los pasivos financieros que ha optado una entidad por medir a valor razonable; ci un único, modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que requiere que las entidades contabilicen las pérdidas crediticias esperadas desde que el activo financiero se reconoce por primera vez, y reconozcan las pérdidas crediticias totales esperadas durante el tiempo de vida del activo cuando el riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial; y di un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión del riesgo de la entidad y (en la NIIF 7 Instrumentos Financieros: información a Revelar) proporciona mejoras en la información a revelar sobre la actividad de gestión del riesgo.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada
NIIF 14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas fue emitida en enero de 2014. Ésta define los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos de acuerdo con la NIIF 14, porque el importe se incluye, o se espera que incluya, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes por bienes o servicios con tarifas reguladas, tales como gas, electricidad y agua.	01 de enero de 2016

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 15	<u>Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes</u> Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes fue emitida en mayo de 2014. Ésta establece un marco integral para la determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias. El principio básico en este marco es que una entidad debería reconocer los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Norma establece cinco pasos a seguir: identificación del contrato (contratos) con un cliente; identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato; determinación del precio de la transacción; asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato; y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. La NIIF 15 sustituye la NIC 11 Contratos de construcción y la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias.	01 de enero de 2017 con su aplicación anticipada
Modificaciones a las normas emitidas		
NIIF 11	<u>Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas</u> Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014. La NIIF 11 Acuerdos conjuntos aborda la contabilización de las participaciones en negocios conjuntos y operaciones conjuntas. Las modificaciones añaden nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.	01 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 38	<u>Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización</u> Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38) fue emitida en mayo de 2014. La NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles establecen el principio de la base de depreciación y amortización como el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. Esta modificación aclara que el uso de los métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es apropiado porque los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente refleja factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo. También aclara que los ingresos de actividades ordinarias generalmente se supone que son una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados en un activo intangible. Esta suposición, sin embargo, puede ser refutada en ciertas circunstancias limitadas.	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Modificaciones a las normas emitidas	Fecha de aplicación
NIC 16 y NIC 41	<u>Agricultura – plantas productoras</u> Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) fue emitida en junio de 2014. Antes de estas modificaciones la NIC 41 Agricultura requería que todos los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola se midieran a valor razonable menos los costos de venta, basados en el principio de que su transformación biológica se refleja mejor mediante la medición a valor razonable. Sin embargo, existe un subconjunto de activos biológicos, conocidos como plantas productoras, que se utilizan solo para generar producto en varios periodos. Al final de sus vidas productivas son habitualmente erradicadas. Plantas, tales como viñedos, árboles de caucho y palmas de aceite habitualmente cumplen la definición de una planta productora. Una vez que una planta productora está totalmente desarrollada, además de generar productos, su transformación biológica ya no es significativa para la generación de beneficios económicos futuros. Los únicos beneficios económicos futuros significativos que genera surgen de los productos agrícolas que éstas crean. El IASB decidió que las plantas productoras deben contabilizarse de la misma forma que las propiedades, planta y equipo según la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, porque su funcionamiento es similar al de la manufacturación. Por consiguiente, las modificaciones las incluyen dentro del alcance de la NIC 16 en lugar de en la NIC 41. El producto que se desarrolla en las plantas productoras se mantiene dentro del alcance de la NIC 41.	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada
NIC 27	<u>El método de la participación en los estados financieros separados</u> El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27) fue emitida en agosto de 2014. Las modificaciones a la NIC 27 Estados Financieros Separados permitirán que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Se requiere que las modificaciones se apliquen a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada
NIIF 10 y NIC 28	<u>Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto</u> Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28) fue emitida en septiembre de 2014. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, al contabilizar la venta o aportación de una subsidiaria a un negocio conjunto o asociada (dando lugar a la pérdida del control de dicha subsidiaria).	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Modificaciones a las normas emitidas	Fecha de aplicación
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	<u>Entidades de inversión – aplicación de la excepción de consolidación</u> Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) fue emitida en diciembre de 2014. Las modificaciones aclaran qué subsidiarias de una entidad de inversión deben ser consolidadas en lugar de medirse a valor razonable con cambios en resultados. Las modificaciones también aclaran que la exención de presentar estados financieros consolidados continúa aplicándose a las subsidiarias de una entidad de inversión que son en sí mismas entidades controladoras. Esto es así, incluso si esa subsidiaria se mide a valor razonable con cambios en resultados por la entidad controladora de mayor nivel que es una entidad de inversión. Además, las modificaciones proporcionan una exención mediante la cual un inversor que no es una entidad de inversión pueda optar por conservar la medición a valor razonable con cambios en resultados aplicada por sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión para sus subsidiarias, al aplicar el método de la participación.	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada
NIC 1	<u>Iniciativa sobre información a revelar</u> Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1) fue emitida en diciembre de 2014. Las modificaciones abordan las preocupaciones expresadas sobre algunos de los requerimientos de presentación e información a revelar de la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y asegura que las entidades puedan usar el juicio al aplicar dichos requerimientos. Como consecuencia, introduce cinco mejoras limitadas a los requerimientos de revelar información que están relacionadas con la materialidad o importancia relativa, orden de las notas, subtotales, políticas contables y desagregación. Las modificaciones también aclaran los requerimientos del párrafo 82A de la NIC 1 para presentar la participación de la entidad en las partidas del otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas utilizando el método de la participación.	01 de enero de 2016 con su aplicación anticipada
Mejoras anuales		
	Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 fue emitida en septiembre de 2014. Las cinco modificaciones estaban relacionadas con cuatro Normas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite la aplicación anticipada de cada una de las modificaciones.	

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Norma	Mejoras anuales	Fecha de aplicación
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas Cambios en los métodos de disposición	01 de enero de 2016
NIIF 7	Instrumentos financieros: información a revelar Contratos de servicios de administración Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados	01 de enero de 2016
NIC 19	Beneficios a empleados Tasa de descuento: emisión en un mercado regional	01 de enero de 2016
NIC 34	Información financiera intermedia Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia"	01 de enero de 2016

2.4. Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- Beneficio al retiro de los empleados en función de supuestos para determinar la estimación de estos beneficios
- Reconocimiento de los ingresos de acuerdo a contratos de clientes

2.5 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del período. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son los siguientes:

- i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

iii. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos

Como parte del análisis fiscal que realiza la Compañía, anualmente se determina el resultado fiscal proyectado con base en los juicios y estimaciones de operaciones futuras, para concluir sobre la probabilidad de recuperabilidad de los impuestos diferidos activos.

iv. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos

usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

v. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.7 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

2.8 Proyectos

Las compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga a la cuenta Obras de Construcción.

2.9 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.10 Propiedades, planta y equipo

2.10.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

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

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

2.10.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial los muebles, equipos y vehículos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.10.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos Depreciable	Años de vida útil
Equipo de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Maquinaria y equipo	10 años

2.10.4 Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.

2.11 Deterioro del valor de los activos

i. Activos financieros medidos a costo amortizado

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii. Activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente los valores de las propiedades, planta y equipo y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto mayor entre el valor razonable menos sus costos de venta y el valor en uso, este último consiste en los flujos futuros que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos descontados a valor presente. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor en libros o de realización, el menor.

2.12 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son obligaciones con financieras y terceros los cuales generan un gasto interés y se reconocen en estado de resultados durante el periodo del préstamo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días. 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 pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar 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.

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. 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.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.15 Impuestos

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

2.15.1 Impuesto corriente

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

2.15.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, 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 el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

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

2.15.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.16 Beneficios a empleados

2.16.1 Beneficios definidos: jubilación patronal, bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado consolidado de situación financieras con cargo a abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral afectando el patrimonio.

2.16.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Se reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que presenten la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

2.17.1 Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) Identificación del contrato entre las partes
- b) Identificación de las obligaciones de desempeño del contrato.
- c) Determinación del precio de la transacción.
- d) Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño
- e) Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias en la medida que se satisface una obligación de desempeño.

2.18 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.19 Compensación de saldos y transacciones

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

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.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cajas	1,500	1,500
Bancos (1)	<u>158,714</u>	<u>16,973</u>
Total	<u><u>160,214</u></u>	<u><u>18,473</u></u>

- (1) Cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras nacionales fuertes de excelente trayectoria de rentabilidad y dos cuentas en el exterior: IFB International Finance Bank y Sunstate Bank, domiciliados en Estados Unidos de América.

Nota 4 – Cuentas Comerciales por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (1)	1,422,242	3,200
Provisión cuentas incobrables	<u>-</u>	<u>(620)</u>
Total	<u><u>1,422,242</u></u>	<u><u>2,580</u></u>

- (1) Corresponde a créditos concedidos a los clientes directamente por las ventas efectuadas de Casas y Departamentos, además de servicios de construcción en locaciones de generación eléctrica para proyecto Shaya Avca y servicios por arreglos de inmuebles por el terremoto acontecido en el 2016. El 100% de las cuentas por cobrar son corrientes.

Cambios en provisión cuentas incobrables

Los movimientos de provisión de cuentas incobrables fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo Inicial	(620)	(620)
Bajas	620	-
Provisión	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>-</u></u>	<u><u>(620)</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 – Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empleados (2)	1,426	3,108
Terceros	44,423	28,223
Otras cuentas por cobrar	2,836	3,902
Anticipo proveedores (1)	199,100	54,192
Costo amortizado	<u>-</u>	<u>(2,395)</u>
Total	<u>247,785</u>	<u>87,030</u>

- (1) Representa principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios para costos y gastos de operación, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones para las cuales fueron entregados.
- (2) Corresponde a anticipos y préstamos de sueldos entregados a empleados que se liquidan en el siguiente mes y préstamos a trabajadores los mismos que no generan intereses.

Cambios en costo amortizado de otras cuentas por cobrar

Los movimientos de costo amortizado de cuentas por cobrar fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo Inicial	(2,395)	-
Bajas	2,395	(2,395)
Provisión	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>(2,395)</u>

Nota 6 – Proyectos Inmobiliarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Departamento Dt2 disponible para la venta	-	122,447
Departamento 7B Dt5 disponible para la venta	162,491	-
Grand Diamond Beach	9,791,658	6,420,160
Proyecto Quito Tennis 5	-	1,819,604
Proyecto Quito Tennis 6	1,011,195	1,498,449
Proyecto Diamond Village Apartment	1,154,083	615,471
Mano de obra por liquidar	<u>-</u>	<u>11,802</u>
Total	<u>12,119,427</u>	<u>10,487,933</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Activos No Corrientes Disponibles para la venta

Un resumen de activos no corrientes disponibles para la venta es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vehículo (1)	<u>23,453</u>	<u>-</u>
Total	<u>23,453</u>	<u>-</u>

1) Corresponde a un Vehículo mantenido para la Venta, que efectuará en el periodo 2017

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final 2014	Adiciones	Ajuste	Saldo Final 2015	Adiciones	Ventas	Saldo Final 2016
Muebles y enseres	18,876	-	-	18,876	-	-	18,876
Maquinaria y equipo	91,686	71,738	-	163,424	7,591	-	171,015
Equipo de computo	16,521	1,295	-	17,816	2,551	-	20,367
Equipo de oficina	12,822	2,061	-	14,883	2,119	-	17,002
Vehículos	80,816	-	-	80,816	-	(80,816)	-
Instalaciones de red	1,383	-	-	1,383	-	-	1,383
Herramientas	51,772	-	-	51,772	-	-	51,772
Subtotal	273,876	75,094	-	348,970	12,261	(80,816)	280,415
Depreciación acumulada	(119,942)	(48,033)	4,770	(163,205)	(36,703)	57,363	(142,545)
Total	153,934	27,061	4,770	185,765	(24,442)	(23,453)	137,870

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Obligaciones Financieras

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Banco Rumiñahui</u>		
Línea de Crédito BGR (1)	75,000	-
Operación # 493642	139,994	-
Operación # 495717	10,000	-
Operación # 480288	75,000	150,000
Operación # 488317	70,000	70,000
Operación # 500612	60,000	-
Total	<u>429,994</u>	<u>220,000</u>
 <u>Banco de Machala</u>		
Préstamo 1	524,504	-
Préstamo 2	130,308	-
Total	<u>654,812</u>	<u>-</u>
 <u>Banco Del Pacifico</u>		
Préstamo BP 40102258	155,974	-
Total	<u>155,974</u>	<u>-</u>
 Total	<u><u>1,240,780</u></u>	<u><u>220,000</u></u>

Obligaciones con el Banco Rumiñahui:

- Línea de crédito concedida el 02 de septiembre del 2016, con pago al vencimiento.
- No. operación # 493642 concedido el 23 de marzo de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 18 meses plazo.
- No. operación # 495717 concedido el 02 de mayo de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 18 meses plazo, con pagos trimestrales.
- No. operación # 480288 concedido en julio de 2015, con pago al vencimiento a una tasa del 4.88% y su fecha de vencimiento es enero de 2016.
- No. operación # 488317 concedido en noviembre de 2015, con pago al vencimiento a una tasa del 4.88% y su fecha de vencimiento es junio de 2016.
- No. operación # 500612 concedido el 29 de junio de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 18 meses plazo.

Obligaciones con el Banco Machala:

- Préstamo 1 concedido el 30 de noviembre de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 18 meses plazo.
- Préstamo 2 concedido el 15 de diciembre de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 18 meses plazo, con pagos trimestrales.

Obligaciones con el Banco del Pacífico:

- No. operación 40102258 concedido el 14 de septiembre de 2016, devenga intereses calculados a una tasa del 9.76% a 24 meses plazo.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Cuentas Comerciales por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores nacionales	1,028,482	344,753
Total	<u><u>1,028,482</u></u>	<u><u>344,753</u></u>

Nota 11 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones con el IESS	7,914	8,518
Sueldos por pagar	22,328	18,480
Empleados (1)	22,470	11,738
Garantías contratistas (2)	71,265	31,810
Otras cuentas por pagar	7,400	318,217
Total	<u><u>131,377</u></u>	<u><u>388,763</u></u>

- 1) La cuenta incluye préstamos quirografarios, fondos de reserva por pagar, entre otros pagos a empleados.
- 2) Corresponde a Garantías retenidas a contratistas hasta que cumplan su trabajo y puedan ser devueltas al finalizar el proyecto.

Nota 12 – Provisiones Corrientes

El resumen de provisiones corrientes se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Décimo tercer sueldo	2,566	2,451
Décimo cuarto sueldo	9,189	10,036
Vacaciones	17,176	9,762
Participación trabajadores	11,703	62,437
Total	<u><u>40,634</u></u>	<u><u>84,686</u></u>

Los movimientos de participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo Inicial	62,437	-
Pagos	(62,437)	-
Provisión	11,703	62,437
Total	<u><u>11,703</u></u>	<u><u>62,437</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 13 – Impuestos

13.1 Activos por impuestos corrientes

Un resumen de activos por impuestos corrientes se compone de:

	2016	2015
Retenciones en la fuente – renta	18,067	401
Anticipo de impuesta a la renta	73,494	40,248
Crédito tributario – plusvalía	20,950	28,575
Crédito tributario – IVA	5,402	16,672
Crédito tributario – impuesto a la renta	-	18,443
Total	117,913	104,339

13.2 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos se compone de:

	2016	2015
IVA y retenciones por pagar	28,938	13,559
Retenciones en la fuente- renta por pagar	9,332	6,090
Impuesto a la renta por pagar	73,894	89,464
Anticipo impuesto a la renta por pagar	42,159	19,777
Total	154,323	128,890

13.3 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	2016	2015
Gasto del impuesto corriente	73,894	89,464
Gasto por impuesto diferidos	527	8,268
(Ingreso) por impuesto diferidos	(35,807)	-
Total gasto de impuestos	38,614	97,732

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

13.4 Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2016	2015
Utilidad Contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	78,023	416,246
Menos:		
(-) 15% Participación a trabajadores	(11,703)	(62,437)
(-) Rentas Exentas	-	(88,892)
Más:		
(+) Gastos no deducibles	73,669	59,091
(+) Gastos para generar ingresos exentos	-	81,544
(+) Participación a trabajadores atribuible a rentas exentas	-	1,102
(+/-) Diferencias temporarias, neto	160,364	-
Base imponible para el impuesto a la renta	300,353	406,654
(A) Anticipo calculado	73,894	58,515
(B) Impuesto a la renta causado	66,078	89,464
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	73,894	89,464
Menos:		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	73,494	40,248
Crédito Tributario de años anteriores	-	18,444
Plusvalía	20,949	28,575
Retenciones en la fuente	18,067	401
(Crédito tributario) Impuesto por pagar	(138,616)	1,796

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2013 aún no ha prescrito.

13.5 Determinación de generación y reversiones de diferencias temporarias

	Saldo Inicial	Generación	Reversión	Saldo Final
Año 2016				
Anticipo de clientes - costo amortizado	450,656	-	(362,247)	88,409
Préstamos accionistas - costo amortizado	-	199,488	-	199,488
Otras cuentas por cobrar - costo amortizado	(2,395)	-	2,395	-
Total	448,261	199,488	(359,852)	287,897
				22%
Neto entre generación y reversión		(160,364)		(63,337)

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

13.6 Saldos del impuesto diferido

Las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

	Base contable	Base fiscal	Diferencia Permanente	Diferencia temporaria	Impuesto diferido
Año 2016					
Otras cuentas por cobrar - costo amortizado	47,121	47,121	-	-	-
Anticipo de clientes - costo amortizado	(8,122,658)	(8,211,067)	-	(88,409)	(19,450)
Préstamos accionistas - costo amortizado	(1,551,067)	(1,750,555)	-	(199,488)	(43,887)
Provisión por jubilación patronal	(35,483)	-	35,483	-	-
Provisión por desahucio	(19,382)	(19,382)	-	-	-
Total	(9,681,469)	(9,933,883)	35,483	(287,897)	(63,337)

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos se compone de:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2016					
Activos por Impuestos Diferidos					
Provisión por jubilación patronal	4,828	-	-	(4,828)	-
Otras cuentas por cobrar - costo amortizado	527	(527)	-	-	-
Total activos por impuestos diferidos	5,355	(527)	-	(4,828)	-
Pasivos por Impuestos Diferidos					
Anticipo de clientes - costo amortizado	(99,144)	79,694	-	-	(19,450)
Préstamos accionistas - costo amortizado	-	(43,887)	-	-	(43,887)
Total pasivos por impuestos diferidos	(99,144)	35,807	-	-	(63,337)
Total	(93,789)	35,280	-	(4,828)	(63,337)

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2015					
Activos por Impuestos Diferidos					
Provisión por jubilación patronal	6,001	(1,173)	-	-	4,828
Otras cuentas por cobrar - costo amortizado	-	527	-	-	527
Total activos por impuestos diferidos	6,001	(646)	-	-	5,355
Pasivos por Impuestos Diferidos					
Anticipo de clientes - costo amortizado	(85,270)	(13,874)	-	-	(99,144)
Préstamos accionistas - costo amortizado	(5,121)	5,121	-	-	-
Otras cuentas por pagar - costo amortizado	(1,131)	1,131	-	-	-
Total pasivos por impuestos diferidos	(91,522)	(7,622)	-	-	(99,144)
Total	(85,521)	(8,268)	-	-	(93,789)

Nota 14 – Pasivos por Ingresos Diferidos

El resumen de pasivos por ingresos diferidos se compone de:

	No Corrientes	
	2016	2015
Anticipo clientes DIAMOND TENNIS 3	-	10,000.00
Anticipo clientes DIAMOND TENNIS 5	219,633	1,161,964
Anticipo clientes GRAN DIAMOND BEACH	6,734,487	4,851,598
Anticipo clientes DIAMOND TENNIS 6	256,353	1,548,502
Anticipo clientes DIAMOND VILLAGE APARTMENTS	1,000,593	-
Costo amortizado	(88,409)	(450,656)
Total	8,122,657	7,121,408

Movimiento de anticipo clientes, es como sigue:

No. Cuenta Contable	Saldo inicial del pasivo por ingreso diferido	Devengado como ingreso durante el año 2016 (correspondiente 2015)	Devengado como ingreso año 2016	Adiciones de anticipos clientes 2016	Saldo final del pasivo por ingreso diferido
Anticipo clientes	7,572,064	(2,378,608)	(2,682,819)	5,700,429	8,211,066
	Total facturado 2016	(5,061,427)			

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cambios en costo amortizado de anticipo clientes

Los movimientos de costo amortizado de anticipo clientes fueron como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	(450,656)	(387,589)
Bajas	362,247	-
Provisión	-	(63,067)
Saldo final	<u>(88,409)</u>	<u>(450,656)</u>

Nota 15 – Obligación Financieras a Largo Plazo (Nota 10)

Un resumen de las obligaciones financieras a largo plazo se compone de:

	2016	2015
Banco Machala	303,737	-
Banco del Pacifico	127,345	-
Total	<u>431,082</u>	<u>-</u>

Nota 16 – Obligación por Beneficios Definidos

Un resumen de la obligación por beneficios definidos se compone de:

	2016	2015
Jubilación patronal	35,483	21,946
Bonificación por desahucio	19,382	7,309
Total	<u>54,865</u>	<u>29,255</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

16.1 Jubilación Patronal

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

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal se componen de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al comienzo del año	21,946	27,276
Ajuste cambio de tasa de descuento	9,353	-
Costo laboral	10,660	2,104
Costo financiero	1,365	1,784
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(7,451)	-
Pérdidas actuariales	<u>(390)</u>	<u>(9,218)</u>
Saldo al final del año	<u>35,483</u>	<u>21,946</u>

16.2 Bonificación por desahucio

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

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio se componen de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al comienzo del año	7,309	4,789
Ajuste cambio de tasa de descuento	3,173	-
Costo laboral	8,760	6,047
Costo financiero	457	309
Beneficios pagados	(4,119)	-
Pérdidas actuariales	<u>3,802</u>	<u>(3,836)</u>
Saldo al final del año	<u>19,382</u>	<u>7,309</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 17 – Otros Pasivos No Corrientes

Un resumen de otros pasivos no corrientes se compone de:

	2016	2015
Abonos de inmuebles por definir (1)	54,709	161,994
Otras cuentas por pagar (2)	3,000	-
Anticipos clientes (3)	27,986	-
Total	<u>85,695</u>	<u>161,994</u>

- 1) Corresponde a los abonos entregados de los clientes que han efectuado canje de departamento, pero aún no se define en qué proyecto.
- 2) Corresponde a la venta de una bodega construida en años anteriores de la cual se encuentra pendiente las escrituras del inmueble.
- 3) Corresponde a una reclinación de un inmueble. (Anticipo a Devolver al cliente)

Nota 18 – Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social es de US\$ 61,000 y está constituida por 61 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Saldo de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF se registran en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Socios o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus Socios o socios.

De registrarse un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes realizados bajo NIIF, deberán ser conocidos y aprobados por la junta ordinaria de Socios o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo a NIIF.

Adicionalmente, en una nota explicativa a los estados financieros anuales, se deberá informar detalladamente las utilidades acumuladas que se realizan, provenientes de los ajustes de primera aplicación, señalando el alcance del concepto de realización. Será responsabilidad de la administración, la implementación de las medidas necesarias para el adecuado control de los saldos provenientes de los ajustes de primera aplicación realizados y por realizar.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera - NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF se registran en el patrimonio en el rubro de "Resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Nota 19 – Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria, para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia, y para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Nota 20 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas tarifa 0%	5,061,427	5,073,060
Ventas tarifa 12%	1,198,959	58,324
Descuento y devolución en ventas	<u>(1,620)</u>	<u>(203,200)</u>
Total	<u><u>6,258,766</u></u>	<u><u>4,928,184</u></u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 21 – Costos por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros se compone de:

	2016	2015
Costo de ventas (Conjunto)	498,636	-
Costo de ventas (Poweron)	563,248	-
Costo De ventas (Diamond Tennis 2)	-	161,218
Costo De ventas (Diamond Tennis 3)	122,447	189,341
Costo De ventas (Diamond Tennis 4)	-	2,526,624
Costo De ventas (Diamond Tennis 5)	1,890,891	694,197
Costo De ventas (Diamond Tennis 6)	1,801,145	-
Costo De ventas (Grand Diamond Beach)	75,156	-
Costo De ventas (KEOPS)	76,679	-
Total	5,028,202	3,571,380

Nota 22 – Gastos por su Naturaleza

Un detalle de gasto de administración por su naturaleza se compone de:

	2016	2015
Gastos de personal	236,911	290,291
Beneficios sociales	99,405	100,334
Transporte	1,379	9,054
Honorarios	35,965	32,866
Seguros	57,853	11,158
Suministros de oficina	17,203	15,484
Gastos de viaje	36,544	16,307
Gastos de gestión	49,007	37,631
Depreciaciones	36,701	43,262
Servicios y comunicaciones	21,553	29,624
Mantenimientos y reparaciones	45,486	38,582
Gastos legales	11,666	12,942
Impuestos y contribuciones	19,411	16,193
Gastos postventa	16,877	28,467
Combustibles y lubricantes	6,084	5,573
Publicidad	95,139	133,263
Beneficios definidos	19,420	20,923
Servicios ocasionales	39,607	23,746
15% participación a trabajadores	11,703	62,437
Otros	1,782	37,018
Total	859,696	965,155

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de gasto de ventas por su naturaleza se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones en ventas	22,299	26,859
Promesas de compraventa	<u>9,006</u>	<u>24,668</u>
Total	<u>31,305</u>	<u>51,527</u>

Un detalle de gastos financieros por su naturaleza se compone de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos bancarios	81,195	38,394
Gastos financieros	<u>364,069</u>	<u>34,340</u>
Total	<u>445,264</u>	<u>72,734</u>

Nota 23 – Otros Ingresos y Egresos

Un detalle de otros ingresos y egresos se presenta así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros ingresos	220,690	94,202
Otros egresos	<u>(48,669)</u>	<u>(20,835)</u>
Total	<u>172,021</u>	<u>73,367</u>

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 24 – Transacciones con Partes Relacionadas

24.1 Transacciones Comerciales y de Capital

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales y de capital con partes relacionadas:

	Cuentas por Pagar Corrientes		Cuentas por pagar no corrientes	
	2016	2015	2016	2015
<u>Compañía relacionada</u>				
Construdiamond Cía. Ltda.	231,438	211,902	-	-
<u>Accionistas</u>				
José Andrade	40,433	40,433	-	-
Rodrigo Andrade	-	-	1,750,555	1,014,452
Dividendos accionistas	-	-	77,767	77,767
Costo amortizado	-	-	(199,488)	-
Total	271,871	252,335	1,628,834	1,092,219

24.2 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2016 US\$ 88,555 y 2015 US\$ 93,743

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 25 – Detalle de Garantías

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene como garantía de sus obligaciones financieras lo detallado a continuación:

Institución Financiera	Destino	Cupo/monto	Tipo de Garantía	Bien
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EMPRESA	70.000,00	HIPOTECARIA	OFICINA, PH- EDIFICIO DIAMOND IV, QUITO
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EMPRESA	75.000,00		
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EMPRESA	75.000,00		
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EDIFICIO DIAMOND TENNIS VI	10.000,00	HIPOTECARIA	DEPARTAMENTO 104, EST. 39, BODEGA 4
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EDIFICIO DIAMOND TENNIS VI	199.994,00		DEPARTAMENTO 202, EST 18 Y 19, BODEGA 1
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	CAPITAL DE TRABAJO EDIFICIO DIAMOND TENNIS VI			DEPARTAMENTO 205, EST 30, 31, BODEGA 18
BANCO DEL PACIFICO	CAPITAL DE TRABAJO EMPRESA	283.318,91	HIPOTECARIA	EDIFICIO DIAMOND TENNIS VI, QUITO
BANCO DE MACHALA	CAPITAL DE TRABAJO EDIF. GRAND DIAMOND BEACH	758.549,35		PENTHOUSE AS, EDIFICIO DIAMOND CLUB, URB. SIERRA DEL MORAL - QUITO
BANCO DE MACHALA	CAPITAL DE TRABAJO EDIF. GRAND DIAMOND BEACH	200.000,00		TERRENO PROYECTO VILLAGE APARTAMENTS - QUITO
				CASA No. 6, EST 21, 22, 23, 24 CONJUNTO DIAMOND MIRAVALLE- QUITO.
				DEPARTAMENTO 10, BODEGA 10 Y ESTAC 37, CONJUNTO DIAMOND MIRAVALLE- QUITO

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 26 – Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 27 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
