



**Félix Montalvo & Asociados
Felmson Cía. Ltda.**



INMOBILIARIA NOVAGIERRA S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INMOBILIARIA NOVALLERÍA S.A.**Estados Financieros****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016**

Índice	Página No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estados de Situación Financiera	5 - 6
Estados de Resultados Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujo de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 34

Abreviaturas usadas:

USG	Cuentas de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas internacionales de Información Financiera
NIIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IRI	Servicio de Rentas Internas
Compañía	Inmobiliaria Novallera S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para proporcionar nuestra opinión de auditoría.

Empresa en marcha

No hemos identificado indicios o una posible incertidumbre material que puede causar dudas significativas sobre las operaciones de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

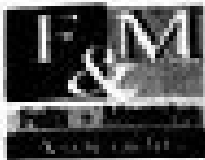
La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA NOVAPUERTA S.A., por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 requerido por disposiciones legales vigentes, se emite por separado.



Félix Montalvo & Asociados
Felmon Cia. Ltda.



De acuerdo con la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 758 del viernes 20 de mayo de 2016, en el Artículo 102 establece que los Auditores Externos están obligados, bajo juramento, a incluir en sus dictámenes que emitan sobre los Estados Financieros de las sociedades que auditan, una opinión respecto al cumplimiento de estas de sus obligaciones como sujetos pasivos de obligaciones tributarias. En así que, de acuerdo a la normativa mencionada, en nuestra opinión **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, ha cumplido como sujeto pasivo con las obligaciones tributarias establecidas en la misma.

R.M.A.E. No. 084

Ldo. Leonardo Montalvo
Socio
CPA No. 20 961

Quito, Ecuador
4 de abril de 2017

INMOBILIARIA NOVALSIERRA S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

		Compañía		
ACTIVOS	Euros	2016	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	20.366,06	143.859,39	115.052,44
Documentos y Cuentas por Cobrar	6	20.838,66	30.879,68	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	7	27.142,62	33.240,39	12.903,58
Inventarios en Construcción	8	1.959.185,28	2.577.656,86	1.894.474,55
Impuestos Anticipados	9	12.513,52	26.318,84	35.412,06
Total Activo Corriente		<u>4.029.875,24</u>	<u>2.811.854,14</u>	<u>2.054.842,63</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades, Planta y Equipo-neto	10	<u>2.429,83</u>	<u>3.010,15</u>	<u>2.042,87</u>
Total Activos no Corrientes		<u>2.429,83</u>	<u>3.010,15</u>	<u>2.042,87</u>
OTROS ACTIVOS				
Otras Inversiones		<u>6.598,50</u>	<u>6.598,50</u>	<u>0,00</u>
Total Activos no Corrientes		<u>6.598,50</u>	<u>6.598,50</u>	<u>0,00</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.029.704,37</u>	<u>2.821.462,79</u>	<u>2.056.885,50</u>

INNOVAREA HOLDINGS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 DE DICIEMBRE DE 2014

PASIVOS	Cuentas	Evaluación en		
		2014	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	929.044,14	80.958,88	104.948,88
Cuentas y Documentos por Pagar	12	384.124,58	283.883,17	15.743,25
Anticipos Clientes	13	1.240.878,71	894.878,89	758.217,82
Proveedores	14	11.154,91	11.188,64	70.894,74
Impuestos por Pagar	15	17.014,11	79.177,51	40.881,38
Otros Cuentas por Pagar	16	6.712,84	271.148,11	48.570,30
Total Pasivos Corrientes		2.496.013,29	1.258.956,91	989.255,37
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por Pagar Cuentas Relacionadas	17	1.228.238,71	1.278.238,71	1.279.844,19
Obligaciones por transferencias bancarias	18	1.443,89	1.281,88	7.871,00
Total Pasivos no Corrientes		1.229.682,60	1,279,520,59	1,287,715,19
TOTAL PASIVOS		3.725.695,89	2.538.477,50	2.276.970,56
PATRIMONIO				
Capital Social	19	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal	20	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Utilidades Retenidas	21	174.780,89	214.814,89	144.177,56
TOTAL PATRIMONIO		204.780,89	244.814,89	274.177,56
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.930.476,78	2.783.292,39	2.551.148,12

Los datos son el resultado de los procedimientos de los Estados Financieros Presentados

DR. JUAN SUAREZ
CONTADOR GENERAL

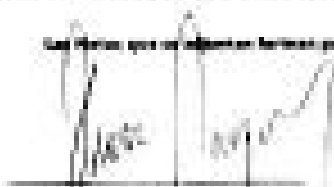
DR. JUAN SUAREZ
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

		Reestablecido	
	2014	2014	2013
INGRESOS OPERACIONALES:			
Venta Inmuebles		0,00	0,00
Otros Ingresos		0,00	118.134,38
Total Ingresos		0,00	118.134,38
EGRESOS OPERACIONALES			
Costos de Proyectos		0,00	0,00
Gastos de Venta y Administración	22	0,00	118.181,94
Total Costos y Gastos		0,00	118.181,94
Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos		0,00	19.942,32
MINUS:			
Provisiones sobre Resultados			2.991,35
13% Participación Trabajadores		0,00	16.191,64
Impuesto Renta		0,00	19.182,99
Sumas		0,00	38.365,98
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		0,00	19,94
MINUS:			
Modificaciones a la NIC 19 (Ver Nota 2.19)			(779,00)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL REESTABLECIDO		0,00	(35,47)

Las firmas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

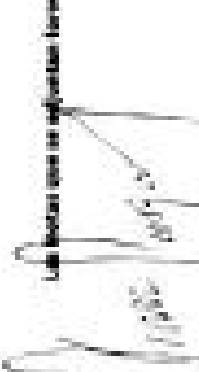

SR. DIANE BURGOENPLE
GERENTE GENERAL


SRTA. DAISY GORDON
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA NOVAGUERRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2014	20.000,00	10.000,00	287.690,56	297.690,56
Previamente Reportado				
MODIFICACIONES A LA NIC 19 (Ver Nota 2.19)	0,00	0,00	(4.313,00)	(4.313,00)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	20.000,00	10.000,00	283.377,56	293.377,56
Restablecido				
UTILIDAD META	0,00	0,00	759,33	759,33
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	6.342,00	6.342,00
MODIFICACIONES A LA NIC 18 (Ver Nota 2.18)	0,00	0,00	3.938,00	3.938,00
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20.000,00	10.000,00	274.016,89	304.016,89
UTILIDAD META	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	574,00	574,00
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20.000,00	10.000,00	274.590,89	304.590,89

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros


SRA. DIANE BURQUE VITTE
 GERENTE GENERAL


LICDA. EASY GORDON
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA NOVATERRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

**CONCLUSIÓN ENTRE LA GUARANTÍA (PRIMA) RETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 GARANTÍA (PRIMA) ANTES DE LOS AJUSTES POR IMPUESTO A LA RENTA**

	Diciembre 31,	2018	2017
	0,00		18.943,33

AJUSTE POR PARTICIPACIÓN ORDINARIA AL EFECTIVO:

Ajustes por gastos de depreciación y amortización	2,00	180,13
Otros ajustes por participación al efectivo	2,00	3180,08
TOTAL AJUSTE	4,00	3.460,21

CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS

(Por compra) de efectivo de en efectivo por cobros de cuentas	18.000,00	130.893,60
(Por compra) de efectivo de en efectivo por cobros de cuentas	28.893,48	118.943,39
(Incremento) de efectivo de en efectivo por cobros de cuentas	(11.893,48)	(621.201,31)
Incremento (disminución) en efectivo por pagar como efectivo	58.907,76	250.834,40
Incremento (disminución) en efectivo por pagar como efectivo	(11.061,39)	(40.001,00)
Incremento (disminución) en efectivo por pagar como efectivo	44.912,91	601.713,78
TOTAL CAMBIO EN EFECTIVO	78.115,30	8,00

TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) DE ACTIVOS Y PASIVOS

	130.094,30	81.658,58
--	------------	-----------

Flujo de efectivo neto procedente de (atribuido en) actividades de operación

	130.094,30	81.658,58
--	-------------------	------------------

INMOBILIARIA ACHASQUEMA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	2014	2013
Pagos de flujos procedentes de (utilidades) en actividades de operación		
Cuentas de Cobro por actividades de operación	(100.000,00)	100.000,00
Cobros procedentes de la venta de bienes a terceros	10.000,00	10.000,00
Otros cobros por actividades de operación	90.000,00	90.000,00
Saldo de Cuentas por actividades de operación	70.000,00	10.000,00
Cuentas de Pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios	(11.000.000,00)	(10.000.000,00)
Pagos a proveedores de los empréstitos	(2.000,00)	0,00
Otros pagos por actividades de operación	90.000,00	90.000,00
Impuestos a los gravámenes pagados	10.000,00	10.000,00
Otros pagos a proveedores de efectivo	2.000,00	2.000,00
Total de Pagos por actividades de operación	(10.900.000,00)	(9.990.000,00)
Pagos de flujos procedentes de (utilidades) en actividades de inversión		
Adquisiciones de Inmuebles, Maquinaria y Equipo	(100.000,00)	(1.000.000,00)
Total Pagos de flujos procedentes de (utilidades) en actividades de inversión	(100.000,00)	(1.000.000,00)
Pagos de flujos procedentes de (utilidades) en actividades de financiación		
Pago de Préstamos	(10.000,00)	(10.000,00)
Total Pagos de flujos procedentes de (utilidades) en actividades de financiación	(10.000,00)	(10.000,00)
Incremento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo		
Flujos y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	(10.000,00)	10.000,00
Flujos y sus equivalentes al efectivo al Fin del Periodo	50.000,00	10.000,00

La gerencia certifica que los datos en este informe son veraces y correctos.

Ing. Oscar Corzo
Gerente General

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., está constituida en la República del Ecuador, el 3 de agosto de 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 21 de agosto de 2003, y su objeto principal es la de ejercer todas las actividades de inmobiliaria, construcción y comercio. Podrá adquirir, enajenar o arrendar bienes muebles e inmuebles ya sea de su propiedad o recibidos en comodato, también podrá lotear, urbanizar cualquier clase bienes inmuebles. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia para su emisión el 18 de marzo de 2017.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare insignificante. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6 y 7.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.6 Inventarios

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso, las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los bienes, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipo Electrónico y Software	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US\$ 1.000,00

2.7.2 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Activos Intangibles

2.8.1 Activos Intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrables al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

2.10 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias 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.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable requerientes y no requerientes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.12 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

2.13 Impuestos

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

2.13.1 Impuesto corriente

Se tasa 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 no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2006 es del 22%.

2.13.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales 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 fiscales temporales. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podrá cargar esas diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La empresa adoptó como política no evaluar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considere probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que creen ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.15 Beneficios a empleados

2.15.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los años, meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (a la descuento) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

2.15.2 Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

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 periodo.

Los costos por servicios se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definidos.

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la Cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y se van revalorizadas a la utilidad o pérdida del periodo.

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 15% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

2.15.3 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. La política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

2.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revistas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

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

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

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015.

Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan a continuación:

Impacto en pasivos y patrimonio al 1 de enero de 2015	Al 01/01/15 Previamente reportado	Ajustes por enmienda a la NIC 19	Al 01/01/15 Reestablecido
Obligaciones por beneficios definidos:			
Jubilación Patronal	258,00	179,00	437,00
Desahucio	2.502,00	4.134,00	6.636,00
Utilidades retenidas	267.690,56	-4.313,00	263.377,56
Impacto en pasivos y patrimonio al 31 de diciembre de 2015	Al 31/12/15 Previamente reportado	Ajustes por enmienda a la NIC 19	Al 31/12/15 Reestablecido
Obligaciones por beneficios definidos:			
Jubilación Patronal	564,00	295,00	859,00
Desahucio	942,00	480,00	1.422,00
Utilidades retenidas	274.791,89	-775,00	274.016,89

Modificaciones a la NIC 1- Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2014

La aplicación de las demás enmiendas, no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

2.20 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten la aplicación anticipada y que se detallan a continuación:

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
NIIF 9 Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 7 Ingestiva de revelación	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIIF 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por períodos no realidades	1 de enero de 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

Los instrumentos clave de la NIIF 9

- Todas las activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9 - Instrumentos financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan terminos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una continuación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIIF 9, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, así como el modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIIF 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otros palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de reconocimiento de cobertura de valor justo, que en la actualidad se establecen en la NIIF 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles. Específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de patrimonio no financieros elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añaden requerimientos de revelación integrados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

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

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

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 3: determinar el precio de la transacción
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación

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

En abril 2018, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicaciones para licencias.

La Administración de la Compañía aún no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, por la aplicación de la NIIF 15.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con la NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de la NIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de la NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con la NIF 16.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones por la aplicación de la NIF 16.

Modificaciones a la NIC 7 - Iniciativa de Revelaciones

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

La Administración de la Compañía no ha determinado si la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre sus estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2016, INMOBILIARIA NOVASIERRA S. A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en que se pagarán los beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del periodo considerando los bonos del gobierno. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento.

3.3 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada periodo anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés, los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero a cambio de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y altamente calificadas crediticias, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente.

4.3 Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos de recursos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales préstamos y el crédito futuro necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2024.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses variables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar en el mercado principal del activo o pasivo, o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. DIRECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Caja Chica	400,00	0,00
Banco Pichincha Cta. 33698022-04	1.162,97	6.330,85
Banco Produbanco Cta. 12182021695	8.790,06	61.728,81
Inversiones Corto Plazo	0,00	75.778,30
Encargo Fiduciario	19,03	21,43
Total	10.365,06	143.859,39

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes locales	20.878,66	20.878,66
Total	20.878,66	20.878,66

La Administración ha creído conveniente no provisionar cuentas incobrables, por cuanto considera que la cartera de clientes es recuperable en su totalidad.

Al 31 de diciembre la apertura por vencimiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Por vencer	0.00	0.00
Vencidos:		
De 0 a 30 días	0.00	10,878.66
De 31 a 60 días	0.00	10,000.00
De 61 a 90 días	0.00	10,000.00
Más de 90 días	20,878.66	0.00
Total	20,878.66	30,878.66

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesta por:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Empleados Trabajadores	3,610.28	0.00
Inmateriales	11,871.00	11,871.00
Anticipo Proveedores	1,705.00	15,000.00
Varios	606.34	6,419.39
Total	17,792.62	33,290.39

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Terreno	739,376.65	739,376.65
Costos de Construcción	1,632,573.44	704,624.64
Planificación y Diseño	196,729.14	179,929.14
Tasas, Impuestos y Otros	67,867.94	4,729.49
Otros Costos Indirectos	1,207,057.20	899,828.33
Otros	116,260.91	49,168.61
Total	3,959,165.38	2,577,656.86

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Incluye US \$ 10,027.20 por retenciones del 8% de clientes por servicios y US \$ 2,295.92 por concepto del anticipo del impuesto a la renta para el año 2016.

19. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Costo	11,570,57	11,171,57
Depreciación acumulada	(8,940,64)	(8,161,42)
Total	<u>2,629,93</u>	<u>3,010,15</u>
Clasificación		
Muebles y Interiores	2,431,78	2,431,78
Equipo de Computación	8,138,79	8,739,79
Total	<u>11,570,57</u>	<u>11,171,57</u>

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

Cuenta	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Total
Costo			
Saldo enero 1, 2015	2,431.78	7,440.59	9,872.37
Adquisiciones	0.00	1,299.20	1,299.20
Saldo diciembre 31, 2015	<u>2,431.78</u>	<u>8,739.79</u>	<u>11,171.57</u>
Depreciación acumulada			
Adquisiciones	0.00	399.00	399.00
Ventajas/Bajas	0.00	0.00	0.00
Saldo diciembre 31, 2016	<u>2,431.78</u>	<u>3,138.79</u>	<u>5,570.57</u>

Cuenta	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Total
Depreciación acumulada			
Saldo enero 1, 2015	511.53	7,317.77	7,829.30
Depreciación del año	243.48	86.64	330.12
Saldo diciembre 31, 2015	<u>755.01</u>	<u>7,404.41</u>	<u>8,159.42</u>
Depreciación del año			
Saldo diciembre 31, 2016	<u>243.48</u>	<u>515.74</u>	<u>759.22</u>
Saldo diciembre 31, 2016	<u>1,000.49</u>	<u>7,920.15</u>	<u>8,920.64</u>
Saldo neto diciembre 31, 2016	<u>1,431.29</u>	<u>1,198.64</u>	<u>2,629.93</u>

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con garantías personales de los accionistas, compuesto por las siguientes obligaciones:

INSTITUCION	OPERACION	Diciembre 31,	
		2016	2015
Sobregiro Bancario		5.064,74	8.097,98
Banco Pichincha	244520200	300.000,00	0,00
Banco Pichincha ⁽¹⁾	2362425-00	0,00	62.262,00
Banco Pichincha ⁽¹⁾	248755800	300.000,00	0,00
Banco Pichincha ⁽¹⁾	252867500	200.000,00	0,00
TOTAL		805.064,74	70.359,98

⁽¹⁾ Los intereses por los préstamos concedidos, están pactados a una tasa efectiva anual del 9,76%, con vencimientos en febrero de 2017.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (PROVEEDORES)

Proveedores	Diciembre 31,	
	2016	2015
Locales	103.226,58	145.582,13
Total	103.226,58	145.582,13

Incluye US\$ 160.859,48, adeudados a la compañía Espinosa Pachano Cía. Ltda.

13. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo al inicio del año	836.878,80	235.157,02
Adiciones	322.919,15	596.072,84
Distribuciones	118.403,84	3.000,00
Diferencia Clientes	2.648,94	2.648,94
Saldo al final del año	1.280.850,73	836.878,80

14. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Obligaciones con el ISS	1.728,01	1.246,00
Beneficios de Ley a Empleados	16.033,96	11.107,28
15% Utilidades Empleados	0,00	2.991,35
Total	<u>17.761,97</u>	<u>15.344,63</u>

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Pasivos por impuestos corrientes:		
Iva por Pagar	0,00	1.255,23
Retención Retención Dependientes	8.163,95	400,00
Impuesto Renta Compañía	12.323,12	16.191,64
Retenciones en la Fuente e Iva	519,04	1.275,65
Total	<u>17.046,11</u>	<u>19.122,52</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	0,00	19.942,12
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	2.991,35
(+) Gastos no Deducibles	576,98	2.993,29
Base Imponible	<u>576,98</u>	<u>19.854,26</u>
Impuesto a la renta causado ⁽¹⁾	<u>126,98</u>	<u>4.367,94</u>
Anticipo calculado ⁽²⁾	<u>12.323,12</u>	<u>16.191,64</u>
Impuesto a la renta registrado	<u>12.323,12</u>	<u>16.191,64</u>

⁽¹⁾ De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

⁽²⁾ A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 12.323,12 ; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 126,94 ; consecuentemente la Compañía registró en la cuenta contable inventarios en Construcción US\$ 12.323,12 equivalente al valor del anticipo calculado, por cuanto en el presente ejercicio la empresa no tuvo ingresos por concepto de ventas de departamentos y otros servicios.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallaban los aspectos más importantes de la mencionada ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
 - Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
 - Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
 - Exoneración del impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
 - Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
 - Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.
 - Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 347 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros los siguientes:

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

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

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se descompone de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2014	2015
Burgentrie M. Gavón *	124.969,94	124.969,94
Burgentrie M. Dano *	13.909,83	13.909,83
Burgentrie M. Curren *	8.427,00	8.427,00
Mansueto A. Dolores *	4.461,35	4.461,35
Otros	121,12	0,00
Total	172.489,43	171.768,12

* Estos préstamos tienen un vencimiento en diciembre de 2017, la Compañía no ha reconocido el interés implícito por estos préstamos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a una obligación por pagar a la empresa industrial de Plásticos Expandibles Plásticos S.A., por efecto de la fusión por absorción de la referida empresa con la compañía Comercializadora de Plásticos Consumplástico S.A., cuya fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la Resolución SCT-RI(1) ORASO SAS-14-1246 de septiembre 2 de 2014, mediante la cual dispone aprobar la fusión por absorción de la compañía industrial de Plásticos Expandibles Plásticos S.A. (Absorbente) con la compañía Comercializadora de Plásticos Consumplástico S.A. (Absorbida), dicha fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito con fecha 5 de octubre de 2014. En el presente ejercicio económico la Compañía realizó pagos por US \$ 50.000,00.

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DE PENSIONES

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

		Restablecido	
		Diciembre 31,	
	2016	2015	2014
Jubilación Patronal	1 051.00	859.00	437.00
Bonificación por Desahucio	1 422.00	1 422.00	6 636.00
Saldo al final del año	2 473.00	2 281.00	7 073.00

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 Costarricense de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

		Restablecido	
		Diciembre 31,	
	2016	2015	2014
Saldo al comienzo del año	859.00	437.00	557.00
Costos de los servicios	540.00	287.00	350.00
Costos por intereses	37.00	18.00	19.00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(385.00)	117.00	(63.00)
Efecto de reducciones a			
liquidaciones anticipadas	0.00	0.00	(448.00)
Saldo al final del año	1 051.00	859.00	437.00

Beneficios 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 fueron como

		Restablecido	
		Diciembre 31,	
	2016	2015	2014
Saldo al comienzo del año	1 422.00	6 636.00	103.00
Costos de los servicios	97.00	266.00	65.00
Costos por intereses	62.00	275.00	7.00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(389.00)	(4 388.00)	6 463.00
Costos por servicios pasados	0.00	619.00	0.00
Saldo al final del año	1 192.00	1 422.00	6 636.00

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuya la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Esta hipótesis refleja el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las nuevas mediciones que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del periodo de referencia de los respectivos supuestos.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Tasa(s) de descuento	4.36%	4.15%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3%	3%

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Veinte mil dólares americanos (US \$ 20,000.00), dividido en doscientas acciones de cien dólares (US \$ 100.00) cada una.

20. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2015 la Reserva Legal representa el 50% del capital social de la Compañía.

21. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Utilidades retenidas-distribuíble	269.763,89	269.763,89
Otro Resultado Integral	4.827,00	4.253,00
Total	<u>274.590,89</u>	<u>274.016,89</u>

Otro Resultado Integral - Representa las ganancias actuariales por concepto de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.

22. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Compuesto por

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Gastos de Venta y Administración	0,00	106.400,73
Gastos Financieros	0,00	11.783,21
Total	<u>0,00</u>	<u>118.183,94</u>

En el presente ejercicio la Compañía no tuvo egresos por concepto de costos y gastos.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, marzo 14 de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

24. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2013 al 2016.