

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda. (la Compañía), es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 7 de mayo de 2007 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 31 de agosto de 2007.

Su actividad económica principal es la actividad de construcción de viviendas familiares o unifamiliares, actividades de construcción de edificios, fabricación y comercialización de muebles, así como actividades de realización de decoraciones de interiores y exteriores.

La dirección registrada de la Compañía es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Av. Naciones Unidas OE1-68 y Av. 10 de agosto.

La Compañía con fecha 24 de marzo de 2016 realizó un aumento de capital el mismo que se registra en la escritura pública el 21 de abril de 2016 realizada en la Notaría Vigésima Cuarta del Cantón Quito, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio de 2016.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta de Socios.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico a partir de los registros de contabilidad de la Compañía.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para Pymes requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y a experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (a)	-	Instrumentos Financieros
Nota 4 (b)	-	Inventario
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (e)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (f)	-	Impuesto a la renta
Nota 4 (g)	-	Reconocimiento de ingresos
Nota 4 (h)	-	Reconocimiento de costos y gastos

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del resultado financiero. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia; y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, crédito a mutuo y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los créditos a mutuo y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas y documentos por pagar, crédito a mutuo, anticipos de clientes y otros pasivos no corrientes.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los inventarios constituyen construcciones en curso los cuales se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El inventario se valora realizando un prorateo de los costos directos e indirectos incurridos en el transcurso de la construcción del proyecto de acuerdo a las alícuotas aprobadas en la declaratoria de propiedad horizontal o al fraccionamiento por metros cuadrados del terreno.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

d) Beneficios a los Empleados

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos.

Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

e) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

f) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el periodo actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es revaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Venta de Bienes

Los ingresos por venta de las unidades inmobiliarias del proyecto se registran en resultados una vez que la escritura de compra venta del inmueble se encuentra legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se hayan

31 de diciembre de 2016

(Expresado) en dólares de los Estados Unidos de América – U\$S)

sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes

h) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devenguen, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración del Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen los anticipos de clientes. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2016	2015
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	149.526	3.524
Cuentas por cobrar	983.787	1.477.347
Total	1.133.313	1.480.871

Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantenía efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2016, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos son mantenidos substancialmente en:

- Banco de la Producción S. A. Produbanco, el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras Bank Watch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating S. A.
- Banco Pichincha C. A., el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras Bank Watch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating S. A.

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado en base al ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

Cuentas	2016	2015
Total patrimonio	843.299	92.905
Total activo	3.145.617	2.440.076
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0,27	0,04

7. Efectivo en caja y bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2016	2015
Efectivo en bancos	148.766	2.824
Efectivo en caja chica	760	700
Total	149.526	3.524

8. Cuentas por Cobrar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Cientes	-	-
Relacionadas (13)	1.040.123	1.071.035
Empleados	498	6.121
Anticipo a proveedores	82.681	175.104
Otros	-	364.602
Menos: Estimación para deterioro	(139.515)	(139.515)
Total	983.787	1.477.347

9. Inventario

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como inventario, es como sigue:

Cuentas	2016	2015
Obras en construcción:		
Santa Mónica	-	131.933
Mendocino	-	121.151
Sonoma	21.601	(4.605)
Santa Mónica etapa 3	273.891	-
Proyecto Esmeraldas-Miduvi	235.441	-
Producto terminado	138.291	-
Total	669.224	248.479

10. Equipo, muebles y enseres

Un detalle de equipo, muebles y enseres por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	Vehiculos, Equip. Transp. Y Equip. Caminero Costo Historico	Maquinaria y Equipo Costo Historico	Total
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	28.000	-	28.000
Adiciones	-	325	325
Saldos al 31 de diciembre de 2015	28.000	325	28.325
Adiciones	58.942	78.140	137.082
Saldos al 31 de diciembre de 2016	86.942	78.465	165.407
Depreciación acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(13.283)	-	(13.283)
Adiciones	(5.600)	(14)	(5.614)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(18.883)	(14)	(18.897)
Adiciones	(12.786)	(3.166)	(15.952)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(31.669)	(3.180)	(34.850)
Valor neto en libros:			
Al 31 de diciembre del 2014	14.717	-	14.717
Al 31 de diciembre del 2015	9.117	311	9.428
Al 31 de diciembre del 2016	55.273	75.285	130.557

11. Propiedades de Inversión

Un detalle de las propiedades de inversión por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	Terreno	Edificios	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	217.680	426.111	643.791
Adiciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	217.680	426.111	643.791
Adiciones	519.845	-	519.845
Saldos al 31 de diciembre de 2016	737.525	426.111	1.163.636
Depreciación acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(26.334)	(26.334)
Adiciones	-	(12.508)	(12.508)
Corrección NIIF's	-	(14.147)	(14.147)
Aplicación NIIF's propiedades de Inversión	-	(7.732)	(7.732)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(60.721)	(60.721)
Adiciones	-	(20.241)	(20.241)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(80.962)	(80.962)
Valor neto en libros:			
Al 31 de diciembre del 2014	217.680	399.777	617.457
Al 31 de diciembre del 2015	217.680	365.390	583.070
Al 31 de diciembre del 2016	737.525	345.149	1.082.674

12. Cuentas por Pagar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2016	2015
Proveedores	476.000	-
Total	476.000	-

13. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de los saldos que la Compañía mantiene por cobrar a sus partes relacionadas:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Cuentas por cobrar relacionadas (1):		
Giovannini Terance Anthony	535.320	446.876
Monica Terán	84.008	78.702
AS Geneva	420.795	420.795
Sonoma	-	124.662
Total	1.040.123	1.071.035

El siguiente es un resumen de los saldos que la Compañía mantiene por pagar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2016	2015
Cuentas por pagar relacionadas (2):		
Vid Vertical	150.959	93.640
Sonoma	591.377	-
Total	742.336	93.640

- (1) Estos montos corresponden a créditos otorgados por los socios de la Compañía con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez de la compañía. Cuyos montos no devengan intereses.
- (2) Comprende montos entregados por Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda., con la finalidad de cancelar facturas de Vid Vertical, en el caso de la cuenta Sonoma, la compañía receipta los depósitos de los clientes de dicha empresa.

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Compañía:

Cuenta	2016	2015
Remuneraciones y bonificaciones	18.184	9.569
Beneficios sociales	2.053	1.442
Total	20.237	11.010

14. Obligaciones financieras

Un detalle de las obligaciones financieras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Pasivos Corrientes:		
Obligaciones financieras		
Banco de la Producción	183.727	5.713
	183.727	5.713
Pasivos no Corrientes:		
Obligaciones financieras		
Banco de la Producción	44.186	-
	44.186	-
Total	227.913	5.713

Términos de reembolso de la deuda:

Préstamos	Tasa de interés nominal TPR	2016	2015
Banco de la Producción			
Sobregiro bancario		-	5.713
Préstamos bancarios con garantía real	9,76%	27.913	-
Préstamos bancarios con garantía real	9,76%	80.000	-
Préstamos bancarios con garantía real	9,76%	80.000	-
Préstamos bancarios con garantía real	9,96%	40.000	-
Total		227.913	5.713

Los vencimientos anuales del capital de los préstamos y obligaciones financieras a largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2016 son como siguen:

Año	US\$ Dólar
2017	183.727
2018	44.186
Total	227.913

15. Impuesto Corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de la Compañía es como sigue:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Impuestos corrientes activo:		
Credito tributario a favor de la empresa	67.010	48.041
IVA en compras de bienes o servicios	-	63
Retenciones de cliente IVA 30%	-	14
Retenciones de clientes Impuesto a la Renta	5.380	13.703
Anticipo impuesto a la renta (2)	16.788	3.907
Impuesto a la salida de divisas	192	-
Total	89.370	65.728
Impuestos corrientes pasivo:		
Impuesto al valor agregado en ventas (1)	3.569	-
Retenciones de IVA	4.646	1.315
Retenciones de impuesto a la Renta	3.878	3.241
Impuesto a la renta corriente (2)	22.851	29.454
Total	34.944	34.010

(1) Comprende el impuesto al valor agregado generado en adquisiciones, así como el impuesto al valor agregado en ventas generado en el curso normal de las transacciones de la Compañía.

(2) Comprende el crédito tributario de impuesto a la renta generado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuado por clientes y a los anticipos de impuesto a la renta cancelados en julio y septiembre del 2016, los mismos que serán compensados en el pago de impuesto a la renta en abril del 2017.

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Cuentas	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	22.851	29.454
Impuesto a la renta diferido	-	-
Total	22.851	29.454

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22% a partir del 2013. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% en el 2016 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	79.040	88.758
Más (menos):		
Gastos no deducibles	24.828	95.877
Deducciones adicionales	-	(4.139)
Amortización perdidas tributarias años anteriores	-	(46.007)
Base imponible	103.868	134.489
Impuesto a la renta corriente estimado	22.851	29.454

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en el año que terminó al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

Cuentas	2016	2015
Saldo al inicio del año	16.895	(10.285)
Impuesto a la renta corriente del año	22.851	29.454
Pagos de impuesto del año anterior		-
Anticipo impuesto a la renta	21.457	9.905
Retenciones en la fuente de clientes	(5.380)	(4.728)
Crédito tributario años anteriores	-	(7.451)
Crédito tributario por ISD	192	-
Saldo al final del año	56.015	16.895

Regimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

Según Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se aprobaron las reformas a la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 a través de las cuales se dispone la presentación del Anexo de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000), así como también se dispone la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a seis millones de dólares (US\$6.000.000).

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se derogan las resoluciones No. NAC-DGER2008-0464, Publicada en el Registro Oficial 324, del 25 de abril de 2008, No. NAC-DGER2008-1301, publicada en el Registro Oficial 452, del 23 de octubre del 2008, No. NAC-DGER2009-0286, publicada en el Registro Oficial 585, del 7 mayo de 2009, No. NAC-DGER13-0011, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 878, del 24 de mayo del 2013 y NAC-DGERCGC13-00859 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 146, del 18 de diciembre de 2013, en la cual establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Determinación del Anticipo Impuesto a la Renta

A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial Suplemento 209 de fecha 8 de junio de 2010, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor a las retenciones en la fuente del año corriente, la diferencia se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año.

En caso de que el anticipo de impuesto a la renta calculado sea menor a las retenciones en la fuente del año corriente, el anticipo deberá ser liquidado junto con el impuesto causado del siguiente año, sin efectuar pago alguno en los meses siguientes de julio y septiembre.

El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior, caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo.

Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, incluso aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Otros beneficios del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Las sociedades cuyo capital accionario, en un monto no menor al 50%, se transfiera a título oneroso a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrán diferir el pago del impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales, con el correspondiente pago de intereses, calculados sobre la base de la tasa activa corporativa, en los términos que se establecen en el Reglamento de Aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno. Este beneficio será aplicable siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores.

Los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US\$1.000 que no constituyen pagos por tarjetas de crédito.
- Pagos de amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, más un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen interés a las tasas referenciales.
- Pagos efectuados por administradores u operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos por concepto de dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, a favor de sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en Ecuador, siempre que no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición tributaria.

A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta corporativa ecuatoriana será del 22%.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Mediante Ley sin número publicada en el Suplemento del Registro Oficial 405 de fecha 29 de diciembre de 2014 se emite la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal la misma que incluye reformas como:

- Reformas al Código Tributario
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador
- Reformas a la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley del Anciano
- Reformas a la Ley Orgánica de Discapacidades

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Reformas a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre
- Reformas a la Ley de Turismo

Estas reformas incluyen cambios principales como:

- Residencia fiscal de personas naturales y de sociedades
- Enajenación de Acciones, Participaciones y Otros Derechos, se crea la figura de "sustitutos de Contribuyente"
- Beneficios Efectivo en Pago de Dividendos
- Incremento Patrimonial no Justificado, los mismos que podrán justificarse en procesos administrativos.
- Deducibilidad de Gastos.
 - o Gastos de publicidad hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados; Publicidad de productos hiperprocesados,
 - o Regalías y Servicios – Partes relacionadas no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del Impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos entre otros;
 - o Enajenación de Activos, no son deducibles las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representaciones de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación concesiones o similares
 - o Depreciación del Revalúo de Activos Fijos, es no deducible.
 - o Amortización de Activos, la amortización de activos se realizará en un plazo no menor de 5 años.
 - o Límite de Remuneraciones, serán deducibles siempre que sean aportadas a la Seguridad Social, y cumplan con los límites establecidos por el ente de control.
 - o Cuentas incobrables, la eliminación definitiva de las cuentas incobrables, deberá realizarse con cargo al valor de deterioro acumulado y, la parte no cubierta, con cargo a los resultados del ejercicio, siempre que se hayan cumplido una de las siguientes condiciones:
 - Haber constado como tales, durante dos años o más en la contabilidad;
 - Haber transcurrido más de tres años desde la fecha de vencimiento original;
 - Haber prescrito la acción para el cobro del crédito,
 - Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y,
 - Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada. Esta disposición aplicará cuando los créditos se hayan otorgado a partir de la promulgación del presente reglamento.
- Impuesto Diferido, para efecto tributario y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos y condiciones:
 - o Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario; la deducibilidad será cuando se produzca la venta del inventario.
 - o Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo. La deducibilidad

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- será cuando finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
 - Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento. La deducibilidad será cuando efectivamente se produzca el desmantelamiento.
 - Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente. La deducibilidad será cuando se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
 - Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, la deducibilidad será cuando efectivamente se desprenda de recursos para cancelar la obligación.
 - Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta. La deducibilidad será al momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado.
 - Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, la deducibilidad será cuando se produzca la venta.
 - Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, generado en períodos anteriores, la deducibilidad será cuando se utilicen.
 - Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:
- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
 - Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales, exceda el 50%.
 - Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible
- Para el cálculo del Anticipo por Impuesto a la Renta se deberá excluir el valor del revalúo de activos fijos del activo y del patrimonio, y se deberá excluir otras afectaciones por aplicaciones NIIFs.

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

- Sustituye la palabra “distribuidos” por la palabra “repartidos” en las normas que se refieren a dividendos.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiere a un límite de gastos, estos incluyen indistintamente costos y gastos
- Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.
- Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el periodo de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
 - a. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados
 - b. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- Establece que en el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición
- Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán repetir o cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016.

Con fecha 20 de mayo del 2016 mediante Registro Oficial se publicó suplemento del Registro Oficial No 759 la Ley Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana por las Afectaciones del Terremoto, que comprende lo siguiente:

- *Contribución Solidaria sobre la Remuneración:*

Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley que perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares (US\$1.000) pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme a la siguiente tabla:

Base Imponible USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración mensual	Número de meses de contribución
Mayor o igual a:	Menor a:			
1.000	2.000	3,33%	1	1
2.000	3.000	3,33%	1	2
3.000	4.000	3,33%	1	3
4.000	5.000	3,33%	1	4
5.000	7.500	3,33%	1	5
7.500	12.000	3,33%	1	6
12.000	20.000	3,33%	1	7
20.000	En adelante	3,33%	1	8

- *Contribución Solidaria sobre el Patrimonio*

Las personas naturales que al 1 de enero de 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a un millón de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.000.000), pagarán la contribución del 0.90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- b) En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país

A efectos de esta contribución el patrimonio estará constituido por los activos menos los pasivos que sean directa o indirectamente de propiedad del sujeto pasivo a través de cualquier acto, contrato o figura jurídica empleados incluidos los derechos en sociedades y en instituciones privadas sin fines de lucro, construcción de derechos reales de usufructo, de uso o habitación sobre bienes inmuebles, y derechos en fideicomisos y similares.

- *Contribución Solidaria sobre bienes inmuebles y Derechos Representativos de Capital existentes en el Ecuador de Propiedad de Sociedades Residentes en Paraísos Fiscales u Otras Jurisdicciones del Exterior*

Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- *Contribución Solidaria Sobre las Utilidades*

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de Impuesto a la Renta, pagarán una contribución del 3% de sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

También pagarán esta contribución los fideicomisos mercantiles que generaron utilidades en el ejercicio fiscal 2015, independientemente que estén o no obligados al pago del impuesto a la Renta.

En dicha ley en sus disposiciones transitorias se incrementa e incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios, en la provincia de Manabí, el cantón Maíma y en las otras circunscripciones de la provincia de Esmeraldas que se definan mediante Decreto, recibirán del Estado un descuento equivalente al incremento de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos. Para la aplicación del descuento dispuesto en el inciso anterior, el Servicio de Rentas Internas, establecerá el procedimiento para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario. En caso de que este crédito tributario no pueda ser compensado se aplicará lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Esta compensación estará vigente durante el tiempo de aplicación de la tarifa del IVA del 14%. Este beneficio no excluye la devolución del IVA por uso de medios electrónicos.

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

16. Beneficios empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Cuentas	2016	2015
Corriente:		
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	13.948	21.249
Beneficios sociales Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	41.207	35.231
	17.538	6.217
	72.693	62.697
No corriente:		
Jubilación patronal	11.811	6.174
Desahucio	4.723	2.280
	16.534	8.454
Total	89.227	71.151

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

Cuentas	2016	2015
Saldo al inicio del año	21.249	5.692
Provisión del año cargada a resultados	13.948	15.557
Pagos de la provisión del año anterior	(21.249)	-
Saldo al final del año	13.948	21.249

El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

Cuentas	Jubilación patronal		Indemnización por desahucio	
	2016	2015	2016	2015
Saldo al inicio del año	6.174	7.774	2.852	3.235
Costo laboral por servicios actuales	6.653	2.483	2.397	1.310
Costo financiero	476	241	190	112
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida en el OBD	(358)	-	(89)	-
Beneficios pagados	(1.134)	(4.324)	(627)	(1.805)
Saldo al final del año	11.811	6.174	4.723	2.852

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

16. Beneficios empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Cuentas	2016	2015
Corriente:		
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	13.948	21.249
Beneficios sociales	41.207	35.231
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	17.538	6.217
	72.693	62.697
No corriente:		
Jubilación patronal	11.811	6.174
Desahucio	4.723	2.280
	16.534	8.454
Total	89.227	71.151

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

Cuentas	2016	2015
Saldo al inicio del año	21.249	5.692
Provisión del año cargada a resultados	13.948	15.557
Pagos de la provisión del año anterior	(21.249)	-
Saldo al final del año	13.948	21.249

El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

Cuentas	Jubilación patronal		Indemnización por desahucio	
	2016	2015	2016	2015
Saldo al inicio del año	6.174	7.774	2.852	3.235
Costo laboral por servicios actuales	6.653	2.483	2.397	1.310
Costo financiero	476	241	190	112
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida en el OBD	(358)	-	(89)	-
Beneficios pagados	(1.134)	(4.324)	(627)	(1.805)
Saldo al final del año	11.811	6.174	4.723	2.852

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Según se indica en la Nota 4 (e), los beneficios de indemnización por desahucio y jubilación patronal son definidas en el Código de Trabajo de la República del Ecuador en sus artículos 185 y 188 respectivamente.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,
- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal. Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre del 2014 y 2013, fueron las siguientes:

Concepto	2016	2015
Tasa de descuento	8,46%	8,46%
Tasa de incremento salarial	4,19%	4,19%
Tasa de incremento de pensiones	0,00%	0,00%
Tasa de rotación (promedio)	40,82%	40,82%

17. Otras cuentas por pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como otras cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo Clientes	172.329	1.721.087
Empleados	6.071	1.290
Pasivos Financieros	3.368	1.601
Total	181.768	1.723.978

18. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 40.000 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido con los resultados acumulados y con las utilidades del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta corresponde a pérdidas presentadas en años anteriores.

19. Ingresos por actividades ordinarias:

Un resumen de los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Cuentas	2016	2015
Ventas tarifa 12%	651.500	380.111
Ventas tarifa 0%	1.301.338	2.173.847
Otros ingresos de actividades ordinarias	3.073	9.658
Ventas de servicio tarifa 0%	8.238	-
Descuentos en ventas	-	(21.170)
Devoluciones	-	(190.650)
Total	1.964.149	2.351.796

20. Gastos administrativos

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2016	2015
Personal (21)	145.865	206.078
Honorarios y comisiones	-	46.915
Mantenimiento y reparaciones	-	1.854
Otros gastos	22.202	40.797
Servicios básicos y telecomunicaciones	23.094	38.011
Provisión cuentas incobrables	-	67.043
Impuestos, multas y contribuciones	15.459	50.763
Refrigerios y alimentación	4.248	4.756
Depreciación propiedad, planta y equipo	36.192	25.854
Transporte y movilización	3.355	21.883
Materiales y suministros de oficina	334	531
Arriendos	33.280	18.730
Gastos financieros y comisiones	155.490	141.603
Publicidad	-	395
Total	439.519	665.213

21. Gastos Personal:

El detalle de los gastos de personal de los años 206 y 2015 es como se detalla a continuación:

Cuentas	2016	2015
Sueldos, salarios y remuneraciones	92.636	138.898
Beneficios sociales	53.229	67.180
Total	145.865	206.078

22. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre del 2016 hasta el 4 de julio de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.