



ESTRELLAVITERI
CONSTRUCTORA

CONSTRUCTORA
ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

[Expresados en dólares de los Estados Unidos de América]

Correspondientes al ejercicio terminado

Al 31 de diciembre de 2016, y 2015.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

	Página
Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados del Período y Otro Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	4
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo.....	5
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
1. INFORMACIÓN GENERAL.....	7
1.1 Nombre de la entidad.....	7
1.2 RUC de la entidad.....	7
1.3 Domicilio de la entidad.....	7
1.4 Forma legal de la entidad.....	7
1.5 País de incorporación.....	7
1.6 Historia, desarrollo y objeto social.....	7
1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.....	7
1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.....	8
1.9 Accionistas y propietarios.....	8
1.10 Representante Legal.....	8
1.11 Personal clave.....	8
1.12 Período contable.....	9
1.13 Situación económica del país.....	9
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	9
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	9
4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
4.1 Bases de presentación.....	10
4.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.....	10
4.3 Moneda funcional y de presentación.....	12
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	12
4.5 Efectivo.....	12
4.6 Activos financieros.....	12
4.7 Gastos pagados por anticipado.....	14
4.8 Activos por impuestos corrientes.....	14
4.9 Propiedad, planta y equipo.....	14
4.10 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....	17
4.11 Provisiones.....	17
4.12 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	18
4.13 Capital social.....	18



4.14	Ingresos de actividades ordinarias.....	18
4.15	Costo de ventas.....	19
4.16	Gastos de administración, ventas, otros y financieros.....	19
4.17	Medio ambiente.....	19
4.18	Estado de Flujo de Efectivo.....	20
4.19	Cambios en políticas y estimaciones contables.....	20
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	20
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	21
6.1	Vida útil y deterioro de activos.....	21
6.2	Provisiones por riesgos y contingencias legales.....	21
6.3	Valor justo de activos y pasivos.....	21
6.4	Otras Estimaciones.....	21
7.	ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACIÓN FINANCIERA ACEPTADAS EN ECUADOR.....	23
7.1.	Información requerida para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.....	24
7.2.	Exenciones utilizadas en la aplicación de la NIIF.....	24
7.3.	Conciliación del Patrimonio Neto al 1 de enero de 2015 (fecha de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas).....	25
7.4.	Conciliación del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2015.....	25
7.5.	Conciliación del Resultado Integral Total correspondiente al Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.....	26
7.6.	Notas Explicativas a los Ajustes de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas.....	26
7.7.	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 1 de enero de 2015.....	27
	ESPACIO EN BLANCO.....	27
7.8.	Conciliación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015.....	29
7.9.	Conciliación del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2015.....	30
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	31
8.	EFFECTIVO.....	31
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	32
10.	PROVISIÓN CUENTAS INCÓBRABLES.....	32
11.	INVENTARIOS.....	32
12.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	33
13.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	33
14.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	33
15.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	36
16.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	36
17.	PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	36
18.	ANTICIPOS DE CLIENTES.....	37
19.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	37
20.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	38
21.	IMPUESTOS DIFERIDOS.....	40
22.	CAPITAL.....	41
23.	RESERVAS.....	41



24. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	42
25. RESULTADOS ACUMULADOS	42
26. UTILIDAD POR ACCIÓN	42
27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42
28. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	42
29. GASTOS ADMINISTRATIVOS	43
30. GASTOS DE VENTAS	44
31. GASTOS FINANCIEROS	44
32. OTROS INGRESOS	44
33. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	45
34. PRECIOS DE TRANSFERENCIA	45
35. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS	47
36. CONTINGENTES	50
37. SANCIONES	50
38. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	50
39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE	51
40. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	51

Abreviaturas:

NIIF:	Norma Internacional de Información Financiera
NIC:	Norma Internacional de Contabilidad
USD:	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
IR:	Impuesto a la Renta
IVA:	Impuesto al Valor Agregado



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CA, LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

		Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Sept 1, 2023
ACTIVO				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 8	127,967.42	254,105.34	1,164,648.25
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados	Nota 9	252,754.40	50,000.00	194.86
Otros cuentas por cobrar	Nota 9	750.00	1,276.76	1,134.87
(-) Productos cuentas relacionadas	Nota 10	-	-	-
Inventarios	Nota 11	1,338,468.88	1,889,124.34	1,862,261.25
Servicios y otros pagos anticipados	Nota 12	1,114.08	1,896.00	45,332.78
Activos por impuestos corrientes	Nota 13	-	25,217.10	25,555.77
Total Activos corrientes		1,657,325.78	4,220,579.82	3,898,079.88
Activos no corrientes				
Préstamos, arrend y otros	Nota 14	841,800.91	848,795.12	1,153.04
Activos por impuestos diferidos		-	-	-
Total Activos no corrientes		841,800.91	848,795.12	1,153.04
TOTAL ACTIVO		4,798,326.79	5,069,375.94	4,000,404.72
Suma y pague		4,798,326.79	5,069,375.94	4,000,404.72

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CASPROADO
(Elaborado de acuerdo con las normas de los Estados Unidos de América)

		Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019	Enero 1, 2019
Activos				
Cuentas y valores		6.796.326,79	5.389.172,96	4.090.494,71
PASIVO				
Pasivos corrientes				
Cuentas y documentos por pagar	Nota 15	258.850,68	22.965,94	18.805,23
Provisiones por beneficios a los empleados	Nota 16	61.504,43	69.624,89	47.942,28
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 17	34.875,37	47.735,43	41.880,71
Cuentas por pagar diversas relacionadas	Nota 18	442.763,61	343.263,49	318.335,49
Anticipo de clientes	Nota 19	1.944.575,29	1.730.888,12	1.351.495,56
Total Pasivos corrientes		2.742.469,38	1.875.297,95	1.499.324,99
Pasivos no corrientes				
Cuentas por pagar diversas relacionadas	Nota 20	5.115.418,21	3.038.245,77	2.032.811,47
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 21	(1.239,52)	5.176,00	2.818,06
Total Pasivos no corrientes		5.127.048,79	3.011.421,42	2.031.604,38
TOTAL PASIVO		8.269.518,21	4.886.719,38	3.530.929,37
PATRIMONIO				
Capital	Nota 22	400,00	400,00	400,00
Reservas	Nota 23	99.319,61	99.319,61	99.319,61
Otros resultados integrales	Nota 24	(7.812,47)	(1.345,00)	-
Resultados acumulados	Nota 25	496.896,95	492.090,21	449.151,95
Total patrimonio		528.393,29	479.454,79	480.471,56
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.797.911,50	5.366.174,17	4.011.400,93

Ricardo Estrella V.
 Gerente General

Verónica Trujillo S.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en dólares colombianos de los Estados Unidos de América)

December 31,		2014	2013
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 27	1.245.189,00	1.112.187,37
1-1 COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	Nota 28	662.953,10	671.377,29
Margen bruto		602.235,90	640.810,08
1-1 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 29	195.055,00	206.017,39
1-1 GASTOS DE VENTAS	Nota 30	10.987,17	26.343,48
1-1 PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	Nota 31	39.179,09	51.998,79
Utilidad en operaciones		157.013,80	96.452,71
1-1 GASTOS FINANCIEROS	Nota 32	1.149,49	149.118,09
1-1 OTROS GASTOS		7.100,00	60,71
OTROS INGRESOS	Nota 32	75.851,47	62.199,81
Utilidad antes de provisionar para impuestos a las ganancias		222.855,68	179.521,72
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 33	62.179,00	39.985,00
Efecto impuestos diferidos	Nota 34		
		62.179,00	39.985,00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		179.676,68	139.536,72
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Exencia (pérdida) actual		(1.305,82)	(1.305,06)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		180.982,86	138.231,66
Prima de garantía del número de acciones en circulación		625	625
UTILIDAD POR ACCIÓN, NETA		625,00	625,00


 Gerardo Estrella V.
 Gerente General


 Verónica Troje S.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERICA, LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Elaborados en dólares con base en los Estados Financieros de la Entidad)

	Capital pagado	Reserva legal	Otros resultados (Pérdida)	Reservas acumuladas		Total patrimonio neto
				Reserva de depreciación	Total reservas	
Saldo a 1 de enero de 2018	400,00	30.000,00	-	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Transferencias	-	5.000,00	-	(5.000,00)	(5.000,00)	-
Reservas pagadas	-	-	-	(140.000,00)	(140.000,00)	(140.000,00)
Reserva integral total del año			(1.000,00)	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Saldo a 31 de diciembre 31, de 2018	400,00	30.000,00	(1.000,00)	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Transferencias pagadas				(100.000,00)	(100.000,00)	(100.000,00)
Reserva integral total del año			(1.000,00)	170.000,00	170.000,00	170.000,00
Saldo a 31 de diciembre 31, de 2019	400,00	30.000,00	(2.000,00)	300.000,00	300.000,00	300.000,00

Constructora Estrella V.
 Gerente General

Verónica Tropea E.
 Contadora General

Los datos adjuntos forman parte integral de estos estados financieros.

Estados Financieros

**CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CA, LTDA.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO****(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)**

Diciembre 31,	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectos recibidos de clientes	1.777.662,62	1.485.674,80
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2.161.388,94)	(2.282.811,46)
Intereses pagados	(742,84)	(489.341,77)
Intereses recibidos	(8.515,70)	52.138,58
Otros ingresos (salidas) de efectivo	76.231,27	10.688,57
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(365.773,69)	(807.541,86)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Ventas de propiedad, planta y equipo	-	-
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(1.891,68)	(899.428,89)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(1.891,68)	(899.428,89)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(105.829,36)	(148.093,11)
Otros ingresos (salidas) de efectivo	505.758,81	987.309,87
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	399.929,45	839.216,76
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	83.864,08	(807.745,99)
Efectivo y equivalentes		
Al inicio del año	256.205,24	1.063.948,85
Al final del año	340.069,32	256.202,86


Ricardo Estrella V.
Gerente General
Verónica Trujillo L.
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

December 31,	2014	2013
UTILIDAD NETA	170,485.10	139,332.79
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMPEÑO DE EFECTIVO:		
Ajuste por gasto depreciación y amortización	653.84	593.75
Ajuste por gasto por intereses	-	-
Ajuste por gasto en provisiones	1,956.68	982.11
Ajuste por gasto por impuesto a las ganancias	52,175.81	59,980.59
Ajuste por gasto por participación a trabajadores	59,328.06	52,006.79
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Incremento) en cuentas por cobrar clientes	(100,784.43)	(49,825.14)
Disminución (Incremento) en otras cuentas por cobrar	486.75	(153.89)
(Incremento) Disminución en anticipo a proveedores	(3,637.49)	54,344.29
(Incremento) en inventarios	(1,408,245.74)	(1,026,962.59)
(Incremento) en otros activos corrientes	(1,625.08)	(24,905.57)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	59,448.41	(4,822.38)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(35,416.48)	(10,094.81)
(Disminución) en beneficios a empleados	(27,094.75)	(44,845.15)
Incremento en anticipos de clientes	713,187.07	(79,192.57)
Incremento (Disminución) en otros pasivos	425,109.11	(73,307.04)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(315,725.84)	(907,545.38)


 Ricardo Estrella V.
 Gerente General


 Verónica Trujillo S.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Nombre de la entidad.

CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA.

1.2 RUC de la entidad.

1792155790001

1.3 Domicilio de la entidad.

San Javier N25-63 y San Ignacio, Provincia Pichincha, Cantón Quito.

1.4 Forma legal de la entidad.

Responsabilidad Limitada.

1.5 País de incorporación.

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social.

El objeto social de la Compañía es asesorar por cuenta propia o asociada con terceros el estudio, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura.

CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA. fue constituida mediante escritura pública el 28 de octubre de 2008, en la ciudad de Quito Ecuador. Con fecha 18 de noviembre de 2008 fue inscrita en el Registro Mercantil.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito.- USD 405,00.
- Capital pagado.- USD 405,00.



1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.

- Número de participaciones.- 405
- Clase.- Ordinarias
- Valor nominal de cada participación.- USD 1.

1.9 Accionistas y propietarios.

Las acciones de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA. están distribuidas de la siguiente manera:

Socios	No. Acciones	Participación
Estrella Hernández Segundo	22	5,43%
Estrella Viteri Esmaralda del Pilar	8	1,98%
Estrella Viteri Fabiano de Lourdes	75	18,77%
Estrella Viteri Fausto Cristóbal	28	6,91%
Estrella Viteri Gilberto Gonzalo	10	2,47%
Estrella Viteri Mercedes Susana	12	2,96%
Estrella Viteri Miguel Isaac	206	51,36%
Estrella Viteri Rinaldo Ethewaldo	33	8,15%
Estrella Viteri William Medardo	11	2,72%
	405	100,00%

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

1.10 Representante Legal.

La Junta General de Accionistas de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA. LTDA., celebrada el 1 de mayo de 2013, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma, por el período de 2 años al Sr. Rinaldo Ethewaldo Estrella Viteri, acta que fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de mayo de 2013.

1.11 Personal clave:

Nombres	Cargo
Fausto Cristóbal Estrella Viteri	Presidente
Rinaldo Ethewaldo Estrella Viteri	Gerente General
Verónica Traya S.	Contadora General



1.12. Período contable.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015.
- Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

1.13. Situación económica del país.

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.



4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1 Bases de presentación.

Los estados financieros de CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA, LTDA. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) siglas en inglés, vigentes al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

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

4.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) siglas en inglés:

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	"Presentación de estados financieros" Initiative información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19	"Beneficios a los empleados" Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 37	"Estados financieros separados" El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016



Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 34	"Información Financiera Intermedia" La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16	"Propiedad Planta y Equipo" Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.	01-Ene-2016
NIC 41	"Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo" Plantas productoras.	01-Ene-2016
NIF 5	"Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas" Cambios en los métodos de disposición.	01-Ene-2016
NIF 7	"Instrumentos financieros" Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIF 7.	01-Ene-2016
NIF 10	"Estados Financieros Consolidados", NIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" Entidades de inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIF 11	"Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. Revisión post-Implementación	01-Ene-2016
NIF 3	Combinaciones de negocios.	Completado junio de 2015
NIF 8	Segmentos de operación	Completado junio de 2015

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.



4.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

4.5 Efectivos.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

4.6 Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- e) **Cuentas por cobrar clientes.**— Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si las hubiere).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.



Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

- b) **Otras cuentas por cobrar.-** Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

- c) **Provisión cuentas incobrables y deterioro.-** La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utilice la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o;
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales.



Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar por el valor provisionado y cualquier diferencia se regulariza contra los resultados del periodo.

4.7 Gastos pagados por anticipado.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el periodo para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.8 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); los cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperarse son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.9 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina mobiliario y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:



- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial del mobiliario y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurren para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaje del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos financieros se activan cuando se realizan inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Los montos de anticipos más significativos pagados a los proveedores de mobiliario y equipo son activados por la Compañía como construcciones en curso hasta la recepción o liquidación de activo.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.



El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenencias se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta del mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del periodo.

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Muebles y enseres	10 años	*
Equipo de computación y software	3 años	*
Vehículos, equipos de transporte	5 años	*

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del periodo con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento del mobiliario y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del periodo contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurren, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Al final de cada periodo contable se revisa el importe en libros del mobiliario y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos"



4.10 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo neto de pago es reducido y no exista diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.11 Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que haya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Cuando la Compañía espera que parte o toda la provisión sea reembolsada, el reembolso es reconocido cuando es virtualmente cierto (activo) y probable (pasivo). El gasto o ingreso relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados Integral neto de cualquier reembolso o desembolso. Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es material, las provisiones son descontadas usando una tasa que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se usa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un costo financiero.



4.12 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

4.13 Capital social.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

4.14 Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:



- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Venta de bienes
- Prestación de servicios y reparaciones

4.15 Costo de ventas.

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios de la empresa.

4.16 Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.17 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.



4.12 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

4.13 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que 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 Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 8) y otras cuentas por cobrar no relacionadas (Nota 10), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.



Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía 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.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- **Riesgo de tasa de interés.-** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- **Riesgo de tasa de cambio.-** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- **Otros riesgos de precio.-** los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.



6.1 Vida útil y deterioro de activos.

La valoración de las inversiones en mobiliario y equipos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada periodo anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.

La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

6.2 Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía no mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto.

En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

6.3 Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.



A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

6.4 Otras Estimaciones.

La Compañía considera estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al periodo contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

7. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACIÓN FINANCIERA ACEPTADAS EN ECUADOR

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 son los primeros estados financieros que la Empresa ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, la Entidad preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

Por lo tanto, la Empresa ha preparado estados financieros que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES vigentes para el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2015. Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2015.



7.1. Información requerida para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

De acuerdo con lo requerido, se explican más abajo los principales ajustes de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, y se presentan las siguientes conciliaciones relacionadas con dicha transición:

- a) Entre el patrimonio determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES y el patrimonio determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, al 1 de enero de 2015 (fecha de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES), y al 31 de diciembre de 2015;
- b) Entre el resultado neto determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES correspondiente al ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2015, y el resultado integral total determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES a la misma fecha; y entre los flujos de efectivo determinados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, y los flujos de efectivo determinados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas a la misma fecha.

En la preparación de estas conciliaciones, la Administración ha considerado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas actualmente aprobadas y que son aplicables en la preparación de los presentes estados financieros, que son los primeros estados financieros anuales presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, pero dando efecto a las excepciones y exenciones previstas en la versión de la NIIF 1 reglamentada en el Decreto 2420 de 2015 y modificado parcialmente por el Decreto 2496 de 2015 que se describen a continuación.

7.1. Exenciones utilizadas en la aplicación de la NIIF.

- a) Combinaciones de negocios.
- b) Transacciones con pagos basados en acciones.
- c) Valor razonable como costo atribuido.
- d) Revaluación como costo atribuido.
- e) Diferencias de conversión acumuladas.
- f) Estados financieros separados.
- g) Instrumentos financieros compuestos.



- h) Impuestos diferidos.
- i) Acuerdos de concesión de servicios.
- j) Actividades de extracción.
- k) Acuerdos que contienen un arrendamiento.
- l) Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.

7.3. Conciliación del Patrimonio Neto al 1 de enero de 2015 (fecha de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas)

Enero 1, 2015		
Patrimonio Neto, NIIF para las PYMES		484,541,11
Concepto		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	al	(1,046,80)
Subsidio Paternal	so	(1,307,98)
Desahucio	ci	(1,221,57)
Activos por impuestos diferidos		-
Pasivos por impuestos diferidos		-
Efecto de la transición		(3,576,35)
Patrimonio Neto, NIIF Completas		480,964,76

7.4. Conciliación del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2015.

Diciembre 31, 2015		
Patrimonio Neto, NIIF para las PYMES		477,471,38
Concepto		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	al	(2,046,30)
Subsidio Paternal	so	(2,891,00)
Desahucio	ci	(2,546,68)
Activos por impuestos diferidos		-
Pasivos por impuestos diferidos		-
Efecto de la transición		(7,483,98)
Patrimonio Neto, NIIF Completas		470,000,00



7.5. Conciliación del Resultado Integral Total correspondiente al Ejercicio Finalizado el 31 de diciembre de 2015.

	Diciembre 31, 2015
Utilidad Neta, NIIF para las PYMES	477,471.36
Concepto	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	(1,040.15)
Subsidio Patronal	(1,881.85)
Desahucio	(3,546.40)
Activo por impuestos diferidos	
Pasivo por impuestos diferidos	
Efecto de la transición	(7,218.40)
Utilidad Neta, NIIF Completas	470,252.96

7.6. Notas Explicativas a los Ajustes de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas.

Se explican resumidamente a continuación, los principales ajustes de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas que afectan el patrimonio neto al 1 de enero de 2015 (fecha de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas) y al 31 de diciembre de 2015, y el resultado integral total correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, y que surgen de comparar las políticas contables aplicadas por la Entidad en la preparación de los estados financieros hasta el cierre del ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2015 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES y las políticas contables aplicadas por la Entidad en la preparación de los estados financieros a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas.

a) Depreciaciones de propiedades, planta y equipo.

Se realizó el recálculo de la depreciación usando vidas útiles técnicamente determinadas como lo establece la NIC 16 y ajustar la diferencia a la fecha de transición.



b) Jubilación patronal.

La Compañía procedió al reconocimiento de la provisión para jubilación patronal, determinada por el actuaro.

c) Desahucio.

La Compañía procedió al reconocimiento de la provisión para desahucio, determinada por el actuaro.

7.2. Condición del Estado de Situación Financiera Clasificado al 1 de enero de 2015.

ESPACIO EN BLANCO



	Saldo MP PYMES 31-dic-16	Ajustes	Saldo MP COMPLETOS 31-dic-16
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,064,083.71	134.80	1,064,218.51
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados	-	(134.80)	134.80
Otras cuentas por cobrar	1,116.87	-	1,116.87
(-) Provisión cuentas receivables	-	-	-
Inventarios	2,852,362.76	-	2,852,362.76
Servicios y otros pagos anticipados	40,000.70	-	40,000.70
Activos por impuestos corrientes	61,053.77	-	61,053.77
Total Activo corriente	3,958,517.04	0.00	3,958,517.04
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	1,404.94	1,446.80	1,751.74
Activos por impuestos diferidos	-	-	-
Total Activo no corriente	1,404.94	1,446.80	1,751.74
TOTAL ACTIVO	4,363,461.98	1,446.80	4,364,908.72
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	18,816.10	-	18,816.10
Provisiones por beneficios a los empleados	61,957.21	(9,475.40)	47,481.81
Pasivos por impuestos corrientes	47,481.81	(19,475.40)	61,957.21
Cuentas por pagar a clientes relacionados	119,270.49	-	119,270.49
Anticipos de clientes	1,951,049.59	-	1,951,049.59
Total Pasivo corriente	2,498,524.99	-	2,498,524.99
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a clientes relacionados	1,023,815.40	-	1,023,815.40
Provisiones por beneficios a empleados	-	(2,818.90)	2,818.90
Total Pasivo no corriente	1,023,815.40	(2,818.90)	1,020,996.50
TOTAL PASIVO	3,522,340.39	(2,818.90)	3,519,521.49
Patrimonio			
Capital	400.00	-	400.00
Reservas	81,529.00	-	81,529.00
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultados acumulados	484,475.21	2,465.79	486,941.00
Total patrimonio	486,475.21	2,465.79	488,941.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,363,461.98	1,446.80	4,364,908.72



7.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015.

	Saldo MP PYMES 31-09-15	Ajustes	Saldo MP COMPLETAS 31-09-15
ACTIVO			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	254.125,24	-	254.125,24
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar (clientes no relacionados)	50.000,00	-	50.000,00
Otros cuentas por cobrar	1.176,76	-	1.176,76
(-) Provisiones cuentas incobrables	-	-	-
Inventarios	1.889.124,14	-	1.889.124,14
Servicios y otros pagos anticipados	1.054,55	-	1.054,55
Activos por impuestos corrientes	26.317,13	-	26.317,13
Total Activos corrientes	4.226.537,82	-	4.226.537,82
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	841.833,67	1.040,33	842.874,00
Activos por impuestos diferidos	-	-	-
Total Activos no corrientes	841.833,67	1.040,33	842.874,00
TOTAL ACTIVO	5.068.371,49	1.040,33	5.069.411,84
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	11.061,94	-	11.061,94
Provisiones por beneficios a los empleados	49.114,79	-	49.114,79
Pasivos por impuestos corrientes	47.832,47	-	47.832,47
Cuentas por pagar (clientes relacionados)	343.083,43	-	343.083,43
Activos de clientes	1.130.089,13	-	1.130.089,13
Total Pasivos corrientes	1.581.181,76	-	1.581.181,76
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar (clientes relacionados)	1.006.345,37	-	1.006.345,37
Provisiones por beneficios a empleados	-	(5.176,00)	5.176,00
Total Pasivo no corriente	1.006.345,37	(5.176,00)	1.001.169,37
TOTAL PASIVO	4.587.527,13	(5.176,00)	4.582.351,13
PATRIMONIO			
Capital	400,00	-	400,00
Reservas	39.119,41	-	39.119,41
Otros resultados integrales	-	1.000,00	(1.000,00)
Resultados acumulados	427.741,75	5.176,00	432.917,75
Total patrimonio	477.871,36	1.116,00	478.987,36
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.065.398,49	1.040,33	5.061.338,49



7.5. Conciliación del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2015.

	Saldo por Pymes 31-12-14	Ajustes	Saldo por completo 31-12-15
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias	1,552,287.27	-	1,552,287.27
1-1 COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	875,275.20	-	875,275.20
Margen bruto	677,012.07	-	677,012.07
1-1 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	224,467.46	15,445.75	239,913.21
1-1 GASTOS DE VENTAS	22,565.46	-	22,565.46
1-1 PARTICIPACION TRABAJADORES	22,285.72	-	22,285.72
Utilidad en operaciones	307,873.43	1,445.75	309,319.18
1-1 GASTOS FINANCIEROS	249,213.29	-	249,213.29
1-1 OTROS GASTOS	982.75	-	982.75
OTROS INGRESOS	62,175.21	-	62,175.21
Utilidad antes de provisiones para impuestos a la renta	181,875.30	1,445.75	179,329.55
Impuesto a los ganancias			
Impuesto a la renta corriente	28,485.24	-	28,485.24
Efecto impuestos diferidos	-	-	-
	28,485.24	-	28,485.24
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	143,390.07	1,445.75	139,944.32
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Reserva (pérdida) anterior	-	1,755.29	(1,755.29)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	143,390.07	1,445.75	139,944.32

Se han efectuado reclasificaciones menores en los estados financieros previamente emitidos por la Entidad según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES para facilitar su comparación con los Estados Financieros según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio de los ejercicios en los que se efectuaron.

ESPACIO EN BLANCO



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

B. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Caja		200,000	200,000	200,000
Bancos	(1)	547,901.42	254,995.34	63,209.07
Inversiones temporales	(2)	-	-	1,000,000.00
		547,901.42	254,995.34	1,263,209.07

(1) Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricción y de libre disposición.

(2) Un resumen de las inversiones temporales fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Divers Club			
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en enero de 2015 a una tasa de interés anual del 4.25%.	-	-	100,000.00
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en marzo de 2015 a una tasa de interés anual del 5%.	-	-	100,000.00
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en noviembre de 2015 a una tasa de interés anual del 7.125%.	-	-	100,000.00
Comercial			
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en febrero de 2015 a una tasa de interés anual del 6.25%.	-	-	100,000.00
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en marzo de 2015 a una tasa de interés anual del 6.25%.	-	-	100,000.00
Inversión de USD 200,000.00 con vencimiento en marzo de 2015 a una tasa de interés anual del 6.25%.	-	-	200,000.00
Inversión de USD 100,000.00 con vencimiento en mayo de 2015 a una tasa de interés anual del 6%.	-	-	100,000.00
	-	-	1,000,000.00
	-	-	1,000,000.00

El efectivo incluido en el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.



9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Cuentas	200,784,45	181,000,00	154,86
Otras cuentas por cobrar	760,00	1,275,75	1,118,87
(-) Provisión para cuentas			
Indicadores (Nota 10)			
	201,544,45	182,275,75	1,613,75

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

La Compañía estableció la provisión por pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son, dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 no ha tenido movimientos la provisión de cuentas incobrables.

11. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Obras en construcción	(1)	1,670,376,88	1,195,680,15	1,721,824,18
Obras terminadas	(2)	1,688,140,10	180,543,85	1,125,430,46
		3,358,516,98	1,376,224,00	2,847,254,64

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 incluye inventario de materia prima, material pétreo, terrenos, beneficios sociales, seguros, servicios básicos utilizados en la construcción de la obra.
- (2) Corresponde al importe de la obra terminada de los proyectos inmobiliarios Edificio Estrella VI y Edificio Estrella IX.



12. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Ventas provisionales sin facturar	100.00	-	-
Municipios	450.00	-	-
Comisión Martines Espin	5,114.04	-	-
Fondos de Pensiones Martines	-	42.87	-
Palacio Martines	450.00	-	-
Seguros Municipales San Lorenzo	-	-	40,140.78
Seguros Cometa	-	1,701.30	-
	<u>5,114.04</u>	<u>1,814.17</u>	<u>40,140.78</u>

13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	-	-	-
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.) (Nota 20)	-	28,817.12	28,554.77
	-	<u>28,817.12</u>	<u>28,554.77</u>

14. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Propiedades, planta y equipo, neto:			
Terrenos	617,751.94	617,660.00	-
Muebles y oficina	1,040.76	1,271.77	660.74
Equipo de computación	2,188.21	862.34	697.30
Vehículos	-	-	-
	<u>620,980.91</u>	<u>619,794.11</u>	<u>1,358.04</u>

ESPACIO EN BLANCO



Un resumen de la composición del valor bruto por categoría de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Entre L. 2015
Propiedades, planta y equipo, neto:			
Terrazas	\$97,751.94	\$97,860.49	-
Muebles y enseres	2,124.89	2,124.89	2,124.29
Equipo de computación	6,725.33	6,824.86	5,754.83
Vehículos	12,389.84	12,389.84	12,389.84
	\$118,991.99	\$119,199.07	\$19,649.96

Un resumen de la composición del valor de la depreciación acumulada por categoría de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Entre L. 2015
Propiedades, planta y equipo, depreciación acumulada:			
Muebles y enseres	(1,043.22)	(833.22)	(840.25)
Equipo de computación	(6,557.12)	(6,764.79)	(5,229.81)
Vehículos	(12,389.84)	(12,389.84)	(12,389.84)
	(19,990.18)	(19,987.85)	(19,987.85)

ESPACIO EN BLANCO



Los movimientos del mobiliario y equipos, se manifiestan como sigue:

Concepto	Inventarios	Muebles y utensilios	Equipos de computación	Veículos	Total
Año terminado en diciembre 31, 2016.					
Saldo inicial	637.600,00	1.371,77	800,00	-	839.771,77
Adiciones	91,20	-	1.800,00	-	1.891,20
Gasto depreciación	-	(211,01)	(472,01)	-	(683,02)
Saldo final	637.791,20	1.000,76	1.127,99	-	866.919,95
Año terminado en diciembre 31, 2015.					
Saldo inicial	-	800,34	407,50	-	1.207,84
Adiciones	637.600,00	600,10	1.100,00	-	839.300,10
Gasto depreciación	-	(100,00)	(800,00)	-	(900,00)
Saldo final	637.600,00	1.371,77	800,00	-	839.771,77

ESPACIO EN BLANCO



15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 corresponde principalmente a la deuda contraída con los proveedores nacionales de inventarios y de servicios para poder cubrir las necesidades de la compañía por un valor de US\$258.850,68; 13.893,94 y 18.818,13 respectivamente.

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Con el 402	1.695,48	1.276,48	1.138,38
Por beneficios de ley a empleados	55.950,67	12.340,67	8.638,67
Participación trabajadores (1)	79.128,06	12.036,79	40.786,89
	81.824,21	45.654,93	47.563,93

(1) El movimiento de participación trabajadores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	12.036,79	40.786,89
Provisión del año	69.128,06	12.036,79
Pagos	(12.036,79)	(40.786,89)
Saldo final	69.128,06	12.036,79

17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Con la administración tributaria	12.340,67	7.746,30	10.746,30
Impuesto a la renta por pagar (1)	22.636,79	59.895,93	11.114,30
	34.977,46	67.742,23	21.860,60

(1) El movimiento del impuesto a las ganancias se puede ver en la Nota 20.

ESPACIO EN BLANCO



18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 corresponde a anticipos recibidos de varios clientes de la Compañía, principalmente por la venta de departamentos en los edificios Estrella VI, Estrella VII, Estrella VIII, y Estrella IX. Un resumen de la cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Anticipos de clientes	1,694,075.20	1,230,888.12	1,051,685.56

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 423 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatoria.

De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se apropiaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Jubilación patronal	(1)	1,035.66	1,031.40	1,031.36
Otros beneficios no corrientes	(2)	4,025.36	2,595.40	1,213.57
		5,061.02	3,626.80	2,244.93

(1) El movimiento de la provisión por jubilación patronal, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	1,621.65	1,587.39
Costo laboral por servicios actuales	1,414.40	75.61
Costo financiero	247.53	75.62
Pérdida actuarial reconocida en OGC	3,262.46	327.11
Efecto reducción liquidaciones anticipadas	(5.98)	(124.08)
Saldo final	7,600.66	2,621.65



(2) El movimiento de la provisión por desahucio, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	2.546,40	1.221,57
Costo laboral por servicios actuales	132,14	48,18
Costo financiero	117,13	200,70
Pérdida actuarial reconocida en ORO	3.067,35	1.175,95
(Beneficios pagados)	(3.873,13)	-
Saldo final	4.029,86	2.546,40

Un resumen de hipótesis actuariales, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Tasa de descuento	4,30%	4,30%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	4,00%	4,00%
Tasa de incremento de pensiones	1,50%	1,50%
Tabla de mortalidad e invalidez	ITS 2002	ITS 2002

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grevables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación económica de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La Compañía no se encuentra inmersa en las disposiciones antes mencionadas, la tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%.



20.1. Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la Renta.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

ESPACIO EN BLANCO



<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	222,858,01	181,371,50
Menos:		
Deducción por incremento neto de empleados	-	(754,21)
Más:		
Gastos no deducibles	7,135,04	466,91
Subsidio Patronal	1,706,11	-
Intereses y multas	8,91	-
Contribución solidaria	5,452,88	-
Libración (contribución) de impuestos diferidos	-	-
Utilidad gravable	237,154,14	181,684,20
Tasa de impuesto a las ganancias	22%	22%
Impuesto a las ganancias del período	52,173,91	40,858,52
Impuesto a la renta mínima	30,941,95	26,472,62

El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	30,980,38	51,114,50
Provisión	52,173,91	30,980,91
Retenciones en la fuente	(30,528,14)	(51,114,50)
Saldo final por pagar (Nota 20)	22,626,15	30,980,91

Los años fiscales 2016 y 2015 no han sido revisados por la administración tributaria.

21. IMPUESTOS DIFERIDOS

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.



Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015, la compañía no ha determinado impuestos diferidos que deban ser reportados.

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2016, y 2015 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Gasto impuesto a la renta del año		
Impuesto a la renta corriente	52.173,91	39.985,98
Efecto impuestos diferidos		
	52.173,91	39.985,98

22. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 está constituida por 405 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de USD 1 dólar cada una.

23. RESERVAS

Reserva legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre de 2016, no se procedió con la apropiación de la reserva legal.

24. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de los componentes de otro resultado integral incluyen:

- Nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a NIC 19 Beneficios a empleados, (ver Nota 19).

25. RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.



Utilidades retenidas.— Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

26. UTILIDAD POR ACCIÓN.

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año.

27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente a la venta de departamentos de los Edificios Estrella VI, Estrella VII y Estrella IX en el giro ordinario del negocio.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Venta departamentos Estrella IX	576,204.00	-
Venta departamentos Estrella VII	280,377.20	1,532,287.37
Venta departamentos Estrella VI	58,608.00	-
	1,265,189.00	1,532,287.37

28. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Corresponde a todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias, entre los principales rubros constan:

Diciembre 31,	2016	2015
Costo de Ventas Estrella IX	609,354.11	-
Costo de Ventas Estrella VII	101,396.39	671,377.29
Costo de Ventas Estrella VI	42,122.29	-
	862,923.19	671,377.29

ESPACIO EN BLANCO



29. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	76,442.68	71,227.73
Otros gastos	54,714.35	37,915.68
Impuestos, contribuciones y otras	28,691.58	18,450.86
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	13,714.97	12,109.75
Aporte a la seguridad social (Instituto Fondo de reservas)	12,564.82	12,993.13
Gastos de gestión	4,110.83	8,763.91
Gasto planes de beneficios a empleados	3,063.56	4,361.47
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	2,025.35	3,350.18
Mantenimiento y reparaciones	2,025.98	1,354.81
Depreciaciones:	683.84	993.75
Combustibles	563.68	545.20
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	429.05	539.26
Rotafolios y registradores de la propiedad o mercantiles	309.87	255.14
Gasto deterioro:	254.25	-
Transporte	71.68	-
Honorarios	-	74,568.63
	193,638.60	286,317.36

ESPACIO EN BLANCO



30. GASTOS DE VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Promoción y publicidad	10,311.33	24,996.68
Comisiones	2,323.29	1,406.58
Gastos de gestión	693.95	142.80
Transporte	58.60	32.10
Otros gastos	-	75.73
	13,997.17	26,653.49

31. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Comisiones	1,148.49	1,294.18
Intereses pagados	-	248,023.91
	1,148.49	249,318.09

32. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Otros	66,305.72	11,071.28
Intereses ganados	9,515.75	52,139.53
	75,821.47	63,190.81

ESPACIO EN BLANCO

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 1, 2015
Documentos y cuentas por pagar relacionados:			
Miguel Estrella	1.071.181,45	1.406.141,82	1.094.101,01
Edison Estrella	628.407,11	391.341,07	891.394,31
Reinaldo Estrella	529.581,95	954.486,30	113.102,68
Fausta Estrella	381.535,94	144.106,47	138.677,18
Gilberto Estrella	118.379,14	47.363,12	50.117,05
Marta Arístida Estrella	200.000,00	-	-
Susana Estrella	87.894,34	89.882,73	43.111,10
Emerson de Estrella	76.961,19	34.858,54	16.531,62
Reinaldo Estrella	76.413,08	-	91.041,29
Meléndez Estrella	35.448,17	-	67.318,18
	1.115.418,21	1.908.341,27	1.386.815,42
Intereses por pagar	442.763,61	241.983,43	216.375,45
	1.558.181,82	2.150.324,70	1.603.190,87

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Compras		
Reinaldo Estrella (honorarios)	-	56.983,22
Fausta Estrella (honorarios)	-	17.585,41
	-	74.568,63

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre éstas respeten el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

El artículo innumerado quinto posterior al Art. 15 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala: "Art. (...) Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:



- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables...”

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000451, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, de fecha 29 de mayo de 2015 en concordancia con la resolución NAC-DGERCGC16-00000512 del 30 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas establece las condiciones y metodología para los contribuyentes envíen información sobre Precios de Transferencia, en forma específica para compañías con operaciones entre partes relacionadas (tales las condiciones de envío son:

- i) declarar una base imponible del impuesto a la Renta menor a cero,
- ii) hacer uso de cualquier beneficio o incentivo tributario incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión,
- iii) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades,
- iv) Sean operadores y/o administradores de ZEDOS,
- v) Se dediquen a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables y,
- vi) tengan titulares de derechos representativos de capital con residencia en Paraísos Fiscales.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3,000,000.00), bajo las condiciones antes expuestas, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15,000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015, conforme el análisis de la normativa vigente la Compañía cumple las condiciones de exención de la norma y por ende no está obligada a la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia ni está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.



15. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y DERIVADAS.

A continuación se incluye una agrupación por categoría de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros informados en los presentes estados financieros.

Diciembre 31,	Importes en libros		Valores razonables	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	137.967,42	276.305,24	137.967,42	276.305,24
Derivados y cuentas por cobrar no relacionados	253.764,41	50.000,00	253.764,41	50.000,00
Otros activos por cobrar	760,00	1.276,79	760,00	1.276,79
Total de activos financieros	392.491,83	327.582,03	392.491,83	327.582,03
Activos no financieros				
Inventarios	5.358.405,88	5.889.224,34	5.358.405,88	5.889.224,34
Propiedades, planta y equipo	841.000,91	839.793,12	841.000,91	839.793,12
Total de activos no financieros	6.199.406,79	6.729.017,46	6.199.406,79	6.729.017,46

ESPACIO EN BLANCO



El valor razonable de los activos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y los otros pasivos corrientes, se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- La Compañía evalúa las cuentas por cobrar sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular y la solvencia del cliente. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2016, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son sustancialmente diferentes a los valores razonables calculados.

Jerarquías de Valores Razonables.

La Compañía utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, son observables directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 y 2014, la Compañía mantiene en su estado de situación financiera los siguientes activos financieros y no financieros medidos por su valor razonable, clasificados por Niveles:



31 de Diciembre	2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	317.187,42	317.187,42	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	250.384,45	-	250.384,45	-
Otros créditos por cobrar	793,00	-	793,00	-
Total de activos financieros	568.541,87	317.187,42	251.177,45	-
Activos no financieros				
Inventarios	5.354.400,48	-	5.354.400,48	-
Propiedades, planta y equipo	841.000,91	-	841.000,91	-
Total de activos no financieros	6.195.401,39	-	6.195.401,39	-
31 de Diciembre	2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	256.115,24	256.115,24	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	50.000,00	-	50.000,00	-
Otros créditos por cobrar	1.375,76	-	1.375,76	-
Total de activos financieros	307.491,00	256.115,24	51.375,76	-
Activos no financieros				
Inventarios	3.889.234,34	-	3.889.234,34	-
Propiedades, planta y equipo	818.793,12	-	818.793,12	-
Total de activos no financieros	4.728.027,46	-	4.728.027,46	-



Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2.

36. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015, de acuerdo a los asensos legales, la Compañía no mantiene demandas en contra ni resoluciones que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

37. SANCIONES

37.1. De la Superintendencia de Compañías

No se han aplicado sanciones a CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA, LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015.

37.2. De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a CONSTRUCTORA ESTRELLA VITERI CIA, LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015.

38. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

Un detalle de la distribución del personal al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
No. de trabajadores		
Gerentes y ejecutivos principales	2	1
Profesionales y técnicos	7	6
Empleados y otros	35	40
	<u>44</u>	<u>47</u>



39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

40. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de marzo de 2017 y serán presentados a su Junta Universal de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Universal de Socios sin modificaciones.



Arnaldo Estrella V.
Gerente General

Verónica Traya S.
Contadora General