



Abril 30, 2017

SR. GUILLERMO ROSENEY
REPRESENTANTE LEGAL
RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.
Guayaquil.-

Estimado Sr. Guillermo Roseney:

Adjunto sírvase encontrar 3 ejemplares del informe definitivo de auditoria externa a los estados financieros de la entidad **RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016.

Un ejemplar del referido informe de auditoría externa, una vez firmado por los responsables de los reportes financieros, deberá ser devuelto a los auditores externos para nuestro archivo y control.

Atentamente,

CPA Baddi Aurea A.
Gerente General
de AuditPlus Cia. Ltda.
Registro No. SC-RNAE-646

c.c.

File:



**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
EN COMPARATIVO AL AÑO 2015**



RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.
AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
EN COMPARATIVO AL AÑO 2015

INDICE GENERAL

Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 5
 <u>Estados Financieros de Conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES):</u>	
Estados de Situación Financiera	6 - 7
Estados de Resultados Integrales	8
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	9
Estados de Flujos de Efectivo	10 - 11
Objeto del Negocio y Entorno Económico	12
Políticas Contables Significativas	12 - 15
Notas a los Estados Financieros	16 - 21



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros del año 2015; así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros del año 2015; de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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



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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Otros Asuntos

- A la fecha del presente informe, se encuentra en proceso de preparación los anexos tributarios correspondientes al año 2016 por parte del sujeto pasivo de impuesto, el mismo que deberá ser presentado conjuntamente con el Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al Servicio de Rentas Internas (SRI) hasta julio 31 del 2017.



- Los estados financieros de **RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades el 11 de abril del 2016.

AuditPlus Cía. Ltda.

AuditPlus
Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 646

Baddi Aurea A.

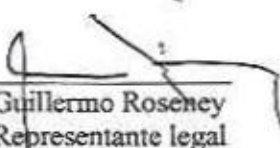
CPA Baddi Aurea A.
Socio de Auditoria
Registro # 0.17287

Abril 27, 2017

X

**RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****(Expresados en U. S. dólares)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	19,586	23,593
Activos financieros	4	76,451	92,777
Seguros y pagos anticipados	5	10,879	7,285
Total activos corrientes		<u>106,916</u>	<u>123,655</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO	6		
Muebles, enseres y equipos de oficina		26,356	26,356
Equipos de computación y software		2,658	2,658
Sub-total		29,014	29,014
Menos depreciación acumulada		(4,234)	(712)
Total Propiedades y equipos, neto		<u>24,780</u>	<u>28,302</u>
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		0	<u>1,051,956</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>131,696</u>	<u>1,203,913</u>


 Guillermo Roseney
 Representante legal


 CPA Carlos Sáenz Alvarado
 Contador General
 Registro #35673

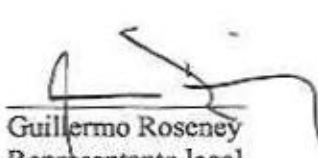
Ver notas explicativas a los estados financieros

RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	7	110,011	558,914
Otras obligaciones corrientes	8, 10	23,194	24,917
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		0	3,143
Total pasivos corrientes		133,205	586,974
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		0	595,234
Provisiones por beneficios sociales a empleados	9	8,878	8,878
Total pasivos no corrientes		8,878	604,112
TOTAL PASIVOS		142,083	1,191,086
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		900	900
Resultados acumulados		(73)	10,919
Pérdida del ejercicio		(13,214)	(992)
Total Deficiencia Patrimonial		(10,387)	12,827
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		131,696	1,203,913

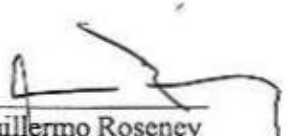

Guillermo Roscney
Representante legal


CPA Carlos Sáenz Alvarado
Contador General
Registro #35673

Ver notas explicativas a los estados financieros

**RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	689,554	1,219,555
MENOS: GASTOS OPERACIONALES			
Administrativos y ventas	13	<u>690,411</u>	<u>1,197,704</u>
(PÈRDIDA) GANANCIA OPERACIONAL		(857)	21,851
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NO OPERACIONALES		(162)	<u>10,503</u>
(PÈRDIDA) GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	10	(1,019)	32,354
MENOS:			
Participación a trabajadores	8, 10	0	4,853
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	8, 10	<u>12,195</u>	<u>28,493</u>
Total		<u>12,195</u>	<u>33,346</u>
PÈRDIDA DEL EJERCICIO		(13,214)	(992)


 Guillermo Rosency
 Representante legal


 CPA Carlos Sáenz Alvarado
 Contador General
 Registro #35673

Ver notas explicativas a los estados financieros

**RSABIENES RAÍCES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
(DEFICIENCIA PATRIMONIAL)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>(Pérdida) Ganancia del Periodo</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2014	2,000	0	2,823	8,996	13,819
Apropiación			8,996	(8,996)	
Transferencia		900	(900)		
Pérdida del periodo				(992)	(992)
Diciembre 31, 2015	2,000	900	10,919	(992)	12,827
Apropiación					
Transferencia			(992)	992	
Pérdida del periodo				(1,019)	(1,019)
Anticipo mínimo de I/Rta.				(12,195)	(12,195)
Pago de dividendos			(10,000)		(10,000)
Diciembre 31, 2016	<u>2,000</u>	<u>900</u>	<u>(73)</u>	<u>(13,214)</u>	<u>(10,387)</u>


 Guillermo Roseney
 Representante legal

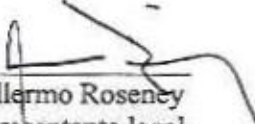

 CPA Carlos Sáenz Alvarado
 Contador General
 Registro #35673

Ver notas explicativas a los estados financieros

RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en U.S. dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,433,618	1,328,475
Pagado a proveedores y empleados	(975,635)	(1,307,341)
Otros (egresos) ingresos, neto	(162)	10,503
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>457,821</u>	<u>31,637</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos, neta	0	(770)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pagos a compañías y personas relacionadas	(451,828)	0
Dividendos pagados a los accionistas	(10,000)	(67,900)
Efectivo neto utilizado en actividades de Financiación	<u>(461,828)</u>	<u>(67,900)</u>
Efectivo y Equivalente al Efectivo:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo	(4,007)	(37,033)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	<u>23,593</u>	<u>60,626</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>19,586</u>	<u>23,593</u>


 Guillermo Roseney
 Representante legal


 CPA Carlos Sáenz Alvarado
 Contador General
 Registro #35673

Ver notas explicativas a los estados financieros

**RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida del periodo	(13,214)	(992)
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Depreciación de propiedades y equipos	3,522	87
Bajas de equipos	0	10,172
Jubilación patronal y Desahucio	4,315	6,841
15% de Participación de utilidades para trabajadores	0	0
22% de impuesto a la renta causado	12,195	0
Cambios en activos y pasivos (Incremento y/o Disminución):		
Cuentas por cobrar clientes	921,733	(26,654)
Servicios y otros pagos anticipado	(3,594)	0
Activo por impuesto corriente	0	5,742
Otros activos	0	(2,768)
Cuentas y documentos por pagar	(308,951)	49,715
Beneficios empleados	(4,315)	0
Pasivos impuestos	8,569	0
Otras obligaciones corrientes	(162,439)	(10,506)
Total ajustes	471,035	32,629
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	457,821	31,637
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos, neta	0	(770)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pagos a compañías y personas relacionadas	(451,828)	0
Dividendos pagados a los accionistas	(10,000)	(67,900)
Efectivo neto utilizado en actividades de Financiación	(461,828)	(67,900)
Efectivo y Equivalente al Efectivo:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo	(4,007)	(37,033)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	23,593	60,626
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	19,586	23,593


 Guillermo Roseney
 Representante legal


 CPA Carlos Sáenz Alvarado
 Contador General
 Registro #35673

Ver notas explicativas a los estados financieros

RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en mayo 22 del 2012 e inscrita en el Registrador Mercantil el 7 de agosto del 2012; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución # SC.IJ.DJC.G.12.0003995 emitida en julio 26 del 2012. Su actividad principal es la promoción, publicidad y asesoramiento de proyectos de desarrollo urbano y rural, pudiendo celebrar contratos con personas naturales, sociedades o empresas privadas, públicas y semipúblicas, con entes dotados de personalidad jurídica.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de carácter Universal de Accionistas, los estados financieros de la compañía **RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por parte del Representante legal de la entidad, en abril 28 del 2017.

Durante el año 2016, la compañía realizó actividades por servicios de promoción, tal como lo demuestran los estados financieros y sus resultados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la Preparación y Presentación.- Los estados financieros adjuntos de **RSABIENES RAICES Y DESARROLLO BIRADE C. A.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 en comparativo al año 2015, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) que han sido adoptadas en Ecuador, y aplicadas de manera uniforme y consistente de un ejercicio a otro.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Efectivo y equivalentes al efectivo – Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos Financieros – Reconocimiento Inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas: Se originan en el giro ordinario del negocio de la entidad, esto es, en la promoción, publicidad y asesoramiento de proyectos de desarrollo urbano y rural. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses. Las cuentas por cobrar al Fideicomiso Inmobiliario Casa del Sol se esperan recuperar una vez que el proyecto inmobiliario culmine.

Propiedades, Planta y Equipos, neto – Se presentan contabilizadas al costo de adquisición menos la depreciación acumulada, nota 6. Las erogaciones por mantenimientos y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los muebles, enseres y equipos de oficina es a 10 años; y de equipos de computación y software a 3 años. El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se registra en los resultados del año.

Cuentas y Documentos por pagar a Proveedores y Relacionadas – Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Las cuentas por pagar a relacionadas comprenden obligaciones de pago por transacciones comerciales de prestación de servicios técnicos y administrativos. Se reconocen como corrientes, debido a que se liquidan en menos de doce meses.

Otras Obligaciones Corrientes – Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, se liquidan en menos de doce meses.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores por la prestación de servicios anticipados que son liquidados en función a la facturación del servicio.

Activos por Impuestos Corrientes – Constituye el anticipo de impuesto a la renta pagado, el mismo que fue liquidado con el impuesto a la renta anual determinado por la entidad.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades – Se contabiliza la provisión disminuyendo la ganancia del ejercicio y se calcula sobre la ganancia contable en que se devenga, el 15% de participación de los empleados, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta – El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio; 0,2% de los costos y gastos deducibles; 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Beneficios Sociales Corrientes – Los décimos tercer y cuarto sueldos se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente. Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada.

Beneficios de Empleados no Corrientes – Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Transacciones con Partes Relacionadas. - Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 5% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada en la promoción, publicidad y asesoramiento de proyectos de desarrollo urbano y rural. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura de servicio. El método de contabilización es el devengado.

Se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Reconocimiento de Gastos. - Se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas, aprobados por la Administración de la entidad, requiere el uso de ciertas estimaciones críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, relacionados con Deterioro de activos y provisiones para jubilación patronal y desahucio; con el propósito de determinar la valuación y presentación de ciertas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Banco	19,286	23,193
Caja	<u>300</u>	<u>400</u>
Total	<u>19,586</u>	<u>23,593</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representan fondos depositados en cuentas corrientes que mantienen en el Banco Produbanco C. A. por \$10,209; y el Banco Pichincha por \$9,077. Estos valores se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de activos financieros representan las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Cientes	50,107	10,000
Empleados	1,671	2,712
Administradora Casa Sol y Fideicomiso, nota 16	24,673	79,040
Otros	<u>0</u>	<u>1,025</u>
Total	<u>76,451</u>	<u>92,777</u>

Cientes, representa facturaciones por servicios de promoción, publicidad y asesoramiento de proyectos de desarrollo urbano y rural efectuados a personas naturales y jurídicas pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2016. Estas facturaciones por servicios no generan interés, y tienen un plazo de vencimiento de 30 días; y a la presente fecha del referido reporte se encuentran parcialmente recuperados.

Administradora de Casa Sol y Fideicomiso, representa valores por cobrar originados al Fideicomiso Inmobiliario Casa del Sol por reembolsos de servicios de dirección comercial y gerencia técnica. Este saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre del 2016, ha sido recuperado en su totalidad a la fecha del presente informe.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de servicios y otros pagos anticipados están conformados, tal como se menciona:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	<u>10,879</u>	<u>7,285</u>

Representan valores entregados para futuras prestaciones de servicios recibidos por parte de terceros, el mismo que incluye \$7,285 provenientes del año 2015. A la fecha del presente reporte, estos anticipos a proveedores han sido liquidados parcialmente.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Durante los años 2016 y 2015, los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	28,302	37,791
Adquisiciones	0	770
Retiros de muebles y enseres de oficina	0	(9,675)
Gasto por depreciación	<u>(3,522)</u>	<u>(584)</u>
Saldos al fin del año	<u>24,780</u>	<u>28,302</u>

Durante los años 2016 y 2015, se contabilizaron con cargo a resultados \$3,522 y \$584; por concepto de gastos por depreciación de propiedades y equipos, respectivamente.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	73,201	382,152
Anticipos clientes	2,902	176,762
Sr. Guillermo Roseney Salcedo, Accionista (nota 14)	<u>33,908</u>	<u>0</u>
Total	<u>110,011</u>	<u>558,914</u>

Proveedores locales, representa facturaciones por servicios varios recibidos al 31 de diciembre del 2016; y a la fecha del presente reporte, este saldo se encuentra pendiente de pago en su totalidad.

El saldo de cuentas y documentos por pagar al Sr. Guillermo Roseney Salcedo, representa saldo de préstamos recibidos del accionista de la entidad, el mismo que no devenga interés ni tampoco tiene plazo de vencimiento establecido.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de otras obligaciones corrientes son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Administración tributaria	19,703	11,134
Beneficios sociales	1,863	2,665
Obligaciones con el IESS	1,628	3,448
Participación de trabajadores, nota 10	0	4,853
Otras	<u>0</u>	<u>2,817</u>
Total	<u>23,194</u>	<u>24,917</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de administración tributaria incluye principalmente impuesto al valor agregado por \$10,653 y retenciones en la fuente de impuesto a la renta por \$8,870; provenientes de las compras efectuadas a proveedores en diciembre del año 2016.

9. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas por pagar diversas/relacionadas, se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	6,199	6,199
Bonificación por desahucio	<u>2,679</u>	<u>2,679</u>
Total	<u>8,878</u>	<u>8,878</u>

En el año 2016, no se efectuó el registro de la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio. De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

10. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 22% en los años 2016 y 2015 sobre la ganancia tributable. La determinación del impuesto a la renta a pagar para dichos periodos es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
(Pérdida) Ganancia antes de participación de trabajadores	(1,019)	32,354
Menos: Participación de trabajadores	<u>0</u>	<u>4,853</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	(1,019)	27,501
Más: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>56,452</u>	<u>102,013</u>
Ganancia tributable	55,433	129,514
Porcentaje de impuesto a la renta (sobre Ganancia tributable)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>12,195</u>	<u>28,493</u>
Menos: Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(12,195)	(28,493)
Impuesto a la renta liquidado	<u>0</u>	<u>0</u>

Las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

La Compañía ha cumplido con las obligaciones tributarias de preparación y pago de las declaraciones de impuestos realizadas al Servicio de Rentas Internas periódicamente.

11. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – El capital social de la entidad actualmente está constituido por 2,000 acciones a un valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados – El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como; reliquidación de impuestos, etc. En el año 2016, se pagó dividendos sobre los resultados de años anteriores a los accionistas de la entidad.

12. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS - VENTAS

El comportamiento de los ingresos por actividades ordinarias - ventas durante los años 2016 y 2015 se presentó como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias:		
Fideicomiso Inmobiliario Casa del Sol, nota 16	626,600	1,216,195
Reembolsos	62,954	0
Retorki	<u>0</u>	<u>3,360</u>
Totales	<u>689,554</u>	<u>1,219,555</u>

Los ingresos del año 2016 disminuyeron sustancialmente en \$530,001; lo cual constituye un decrecimiento en los ingresos por asesoría técnica, dirección comercial, reembolsos de gastos y bonos por ventas de lotes.

13. GASTOS OPERACIONALES - ADMINISTRACION Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2016, los gastos operacionales de administración y ventas tuvieron una disminución en \$507,293; el mismo que representa el 42,36% en relación al año 2015; principalmente en los gastos de sueldos y beneficios sociales en \$118,665 (en el año 2015 por \$239,792). Sin embargo; los gastos más relevantes incurridos en el año 2016, fueron los sueldos y beneficios sociales en \$121,126; Honorarios profesionales a personas naturales y jurídicas por \$224,094; capacitación personal por \$40,950; Servicios técnicos por \$74,812; y gastos no deducibles por \$56,452; en relación al año 2015.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas, durante los años 2016 y 2015, se desglosan como sigue:

	Diciembre 31....	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U. S. dólares)	
Activos		
Cuentas por cobrar:		
Venfatec S.A	-	171,222
Retorki	-	1,025
Pasivos		
Cuentas por pagar:		
Zemeckis S.A	-	595,234
Generlinsa S.A	-	3,143
Guillermo Rosney (Accionista)	33,908	-

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realizan en el mercado.

15. CONTRATO CIVIL DE PRESTACION SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS

La compañía al 31 de diciembre del 2016, mantiene un Contrato Civil de prestación de Servicios, a continuación se describe:

Con fecha 18 de febrero del 2013 las compañías MMG TRUST ECUADOR S.A. a quien se denomina El fideicomiso, y RSAbienes Raices y Desarrollo BIRADE C.A. como la Promotora, cuyo objeto es la comercialización del proyecto Inmobiliario Casa del Sol; cuya duración es 3 años percibiendo honorarios de \$32,000 más IVA mensuales. La promotora podrá presentar solicitudes de reembolsos de gastos hasta por la suma referida en el monto anterior y por el monto del anticipo.

Con fecha 5 de noviembre del 2014, TRUST ECUADOR S.A.- El fideicomiso, y RSAbienes Raices y Desarrollo BIRADE C.A. la Promotora, suscriben un adendum al contrato el cual resuelven dar por conocido y ratifican la aprobación del incremento de honorarios mensuales de la Gerencia de proyecto - RSAbienes Raices y Desarrollo BIRADE C.A a la suma de \$45,000, más IVA a partir de octubre del 2014, por lo que instruyen a la Fiduciaria a elaborar los documentos cumpliendo la resolución.

16. FIDEICOMISO INMOBILIARIO CASA DEL SOL

Con fecha 18 de febrero del 2013 se constituyó el Fideicomiso inmobiliario Casa del Sol.

Intervinientes:	Fideicomiso Ayangue – “Constitucion Aportante” Gantano Sociedad Anonima “Constituyente Beneficiario” RSAbienes Raices y Desarrollo BIRADE C.A. – Constituyente y/o promotor Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. “Fiduciaria del Ecuador”
Constituyente Aportante:	Aporte el inmueble la instrucción de Gantano Sociedad Anonima . No será considerado beneficiario del Fideicomiso y no obligaciones o derecho alguno sobre El remanente del Fideicomiso y no tendrá derecho alguno sobre el patrimonio Autónomo.
Constituyente Beneficiario:	Transfiere \$1,000 para la apertura de una o más cuentas bancarias para recepción recursos.
Constituyente Promotor:	No será considerado beneficiario del fideicomiso y no tendrá obligaciones o derecho alguno sobre el patrimonio autónomo, ni siquiera sobre el remanente del Fideicomiso; Aporta con el Know- How así como elementos de ayuda técnica puestos a la disposición del proyecto inmobiliario y del Fideicomiso, para fines tales del contrato inmobiliario.
Inmueble:	Macrolotes número uno y número dos que surgen de la unificación de un lote de terreno y adyacentes, ubicados en el Balneario Ayangue de la Parroquia Colonche Jurisdicción del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena.

Objeto: Desarrollar el proyecto en los inmuebles, una vez transferidos al Fideicomiso y Alcanzado el punto de equilibrio, y con el dinero entregado por los constiuyentes y por los prominentes compradores, en cumplimiento de las promesas de Compraventa.

Adendum

Contrato: Acta de Sesión Ordinaria de la Junta del Fideicomiso Inmobiliario Casa del Sol.

Intervinientes: Gantano Sociedad Anónima – Constituyente Beneficiario.
Compañía MMG Trust Ecuador S. A. – El Fideicomiso.

Fecha de Suscripción: A partir del 4 de noviembre de 2015.

Objeto: Incremento y retroactivo de honorarios de Gerencia de Proyecto – RSA BIENES RAICES Y DESARROLLOS BIRADE C. A.

Honorarios: Los honorarios mensuales de la Gerencia de Proyecto - RSA BIENES RAICES Y DESARROLLOS BIRADE C. A. quedando en la suma de \$50,000 más IVA, siendo el incremento retroactivo a partir de noviembre del 2015, por lo que se instruye a la Fiduciaria a elaborar los documentos pertinentes para que se cumpla con la resolución, así también se aprueba que la Gerencia de Proyectos proceda a emitir la factura a nombre del Fideicomiso Casa Sol el valor retroactivo esto es la suma de \$70,000; correspondiente a 14 meses desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015.

17. PRECIO DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a la última resolución sobre precios de transferencias No. NAC-DGERCGC15-00000-0455 del 27 de mayo del año 2015, exigen fijar los precios a quienes tengan operaciones con partes relacionadas, indistintamente de los montos, o si son locales o exterior, establecer si los precios pactados en dichas transacciones corresponden con el principio de plena competencia.

Las compañías sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con ciertas partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Las compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Incluye limitaciones para el cálculo del monto acumulado de operaciones.

18. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 27, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX