

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NIIF	-	Versión de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA

27 de junio del 2017

Opinión Calificada del auditor

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA al 31 de diciembre del 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con la versión completas de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión calificada

3. No hemos recibido contestación a nuestras cartas de confirmación por parte de clientes, proveedores de la compañía. Por lo tanto no pudimos determinar la existencia de contingencias no registrados.
4. Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no ha realizado el análisis respectivo de deterioro de cuentas por cobrar y por pagar, así como no ha realizado el cálculo actuarial que determine el valor de beneficios sociales de jubilación patronal y desahucio.
5. No nos fue posible satisfacernos sobre la razonabilidad de los saldos y las transacciones con partes relacionadas tanto de activo como de pasivo que al 31 de diciembre del 2016 ascienden a US\$ 118.116 y US\$ 93.832 respectivamente.
6. No nos fue posible satisfacernos sobre la razonabilidad de los saldos de Otras Reservas y Reserva de Capital, incluidas en el patrimonio por US\$ 2.879 y US\$ 15.427, respectivamente
7. No se ha regulado la depreciación del activo fijo Edificios correspondientes a los años 2015 y 2014, por un valor de US\$ 87.590, por lo tanto el valor de los activo se encuentran sobreestimados en dicho valor.
8. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

9. Al 31 de diciembre del 2016 la compañía reversó el registro de impuestos diferidos pasivos por US\$ 211.313, lo cual no ha sido aprobado aún por la Junta General de Accionistas

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:



10. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien exista otra alternativa realista.
12. La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
14. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erradas o la elusión del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía
 - Evaluamos la adecuación de las políticas contable aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contable y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ella acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardias.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe de cumplimiento tributario:

15. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

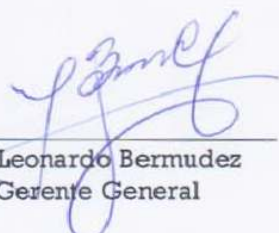
**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**



**C.P.A. Andrea Teran
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores**

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

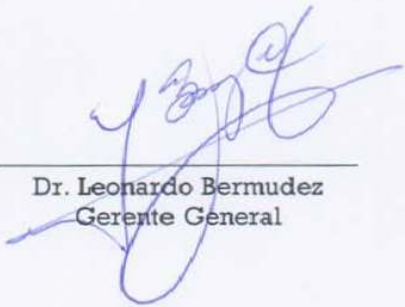
		Al 31 de diciembre de:	
	Nota:	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	6	13,603	46,303
Inversiones a corto plazo	7	209,853	165,278
Deudores comerciales	8	1,294	1,665
Otras cuentas por cobrar	9	119,472	102,574
Activos por impuestos corrientes	10	10,960	11,747
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		355,183	327,567
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipo	11	1,409,417	1,453,422
TOTAL ACTIVOS		1,764,600	1,780,990
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	12	-	10,260
Otras cuentas por pagar	13	102,285	119,519
Obligaciones laborales	14	7,485	30,096
Pasivos por impuestos corrientes	15	17,749	10,159
TOTAL PASIVO CORRIENTE		127,519	170,033
PASIVO A LARGO PLAZO			
Pasivos por impuestos diferidos	16	-	211,313
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		1,637,081	1,399,643
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,764,600	1,780,990


 Dr. Leonardo Bermudez
 Gerente General


 Ing. Adrian Huerta
 Contador General

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas Netas	19	80,628	75,673
Gastos administrativos	20	(116,682)	(52,498)
Utilidad operativa		(36,054)	23,175
Otros ingresos	21	76,593	9,498
Otros egresos	22	(82)	(68)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		40,458	32,605
Impuesto a la renta		(17,749)	(10,159)
Utilidad neta integral total		22,708	22,446



Dr. Leonardo Bermudez
Gerente General



Ing. Adrian Huerta
Contador General

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDENO C LTDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Reserva legal	Reservas		Superavit por valuación de activos fijos	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Reserva de capital	Otras Reservas			Resultados acumulados	Adopción de las NIIF por primera vez	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	400	177	15,427	-	1,582,554	(211,313)	595	(11,010)	1,385,710
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	11,880	-	-
Otras Reclasificaciones	-	-	-	2,879	-	-	(7,834)	-	(11,513)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	-	-	-	-	22,446
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	400	177	15,427	2,879	1,582,554	(211,313)	4,640	(11,010)	1,399,643
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	22,446	-	-
Otras Reclasificaciones	-	-	-	-	-	211,313	(3,141)	-	214,729
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	-	-	-	-	22,708
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	400	177	15,427	2,879	1,582,554	-	23,945	(11,010)	1,637,081


Dr. Leonardo Bermudez
 Gerente General


Ing. Adrian Huerta
 Contador General

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

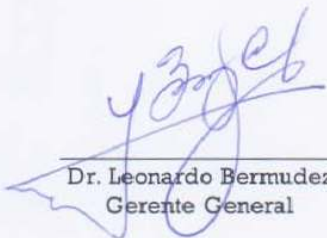
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	80,999	76,750
Efectivo pagado a proveedores	(93,138)	(20,972)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(55,914)	(18,141)
Efectivo utilizado den inversiones financieras	(44,575)	(9,308)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	76,511	9,430
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>(36,116)</u>	<u>37,759</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Ajustes a resultados acumulados	3,416	(11,513)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>3,416</u>	<u>(11,513)</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>(32,699)</u>	<u>26,246</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	46,303	20,057
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>13,603</u>	<u>46,303</u>


 Dr. Leonardo Bermudez
 Gerente General


 Ing. Adrian Huerta
 Contador General

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDENO C LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	47,597	38,359
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	44,005	210
Impuesto a la renta del año	(17,749)	(10,159)
Participación laboral	(7,140)	(5,754)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(16,527)	(27,279)
Inversiones financieras	(44,575)	(9,308)
Gastos pagados por anticipado	787	3,581
Otras cuentas por pagar	(27,494)	28,347
Obligaciones laborales	(22,611)	13,171
Pasivos por impuestos corrientes	7,591	6,591
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>(36,116)</u>	<u>37,759</u>


 Dr. Leonardo Bermudez
 Gerente General


 Ing. Adrian Huerta
 Contador General

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C. LTDA., fue constituida el 19 de diciembre de 1983, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 19 de abril de 1985; la junta general de accionistas decidió ampliar el plazo de vigencia de la compañía celebrada mediante escritura pública el 10 de abril del 2015 e inscrita en el registro mercantil el 14 de abril del 2015.

1.2 Objeto social.

El objetivo social de la compañía comprende:

- a) Importar, exportar, fabricar o comercializar al por mayor y menor materias primas para la construcción relacionadas a la inmobiliaria
- b) Realizar construcciones de obra de ingeniería civil
- c) Compra – venta de bienes inmuebles
- d) Para cumplir su finalidad la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos, civiles o mercantiles permitidos por la Ley y relacionadas con su objeto social como persona jurídica.

1.3 Domicilio principal.

Av. 29 de Mayo S/N y San Miguel. Provincia de Santo Domingo De Los Tsachilas, Cantón Santo Domingo, Redondel del Indio Colorado.

1.4 Entorno económico

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana tenemos: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial lo cual afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, iv) los retrasos en los pagos que las entidades del sector público a favor de sus proveedores de bienes y servicios, y, v) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una sección de la NIIF, para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores y compañías relacionadas en el exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar. Estos activos se clasifican como activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la prestación de servicios es inferior a 90 días.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano cuyo vencimiento sea menor a 90 días contados desde la fecha de contratación inicial de estos instrumentos.
- (ii) Inversiones a corto plazo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano cuyo vencimiento sea superior a 90 días y menor a 1 año, contados desde la fecha de contratación inicial de estos instrumentos.

f) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

g) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Acreedores comerciales: Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(i) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por préstamos recibidos de partes relacionadas a corto y largo plazo que devengan intereses explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero. En este rubro se incluye además otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Propiedades y equipos

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Medición inicial

Los activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

c) Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de muebles y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Equipo y herramientas	5

La Administración estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de los muebles y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2016 y 2015, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% de la base imponible; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para el año 2016, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo de impuesto a la renta

2.11 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. A continuación, un resumen de las provisiones reconocidas por la Administración:

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta la fecha del periodo que se informa utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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

a) Vida útil de activos fijos:

Como se describen en las Notas 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes	13,603	46,303
Deudores comerciales	1,294	1,665
Otras cuentas por cobrar	119,472	102,574
Total activos financieros corrientes	134,370	150,542
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales	-	10,260
Otras cuentas por pagar	102,105	109,118
Total pasivos financieros corrientes	102,105	119,378
Posición neta de instrumentos financieros	32,264	31,164

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado.

Las principales obligaciones son con partes relacionadas y accionistas, que han financiado las operaciones de la compañía

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que puede controlar las importaciones y gravar con aranceles adicionales, la Compañía está expuesta a cambios en políticas gubernamentales. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía presta sus servicios a un grupo de clientes del estado o contratistas del estado. Las ventas efectuadas por la Compañía son recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La Administración de la Compañía evalúa la capacidad de endeudamiento de sus posibles clientes y establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. Posteriormente, la situación financiera de sus clientes es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Como se puede apreciar en la Nota 4, los pasivos financieros superan a sus activos financieros.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación, un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pichincha	13,603	46,303
TOTAL	13,603	46,303

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES CORTO PLAZO

Un resumen de las inversiones a corto plazo se detalla a continuación:

Composición de saldos:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Banco Produbanco	(1)	104,853	75,121
Banco del Pichincha	(2)	105,000	90,157
TOTAL		209,853	165,278

(1) Corresponde a una póliza de acumulación emitida el 5 de noviembre del 2013, de 181 días plazo renovable automáticamente, con una tasa de interés ajustable, que durante el año 2016 fue de 5.50%

(2) Corresponde a una póliza de acumulación emitida el 2 de octubre del 2013, de 184 días plazo renovables automáticamente, con una tasa de interés ajustable, que durante el año 2016 fue de 6.75%

8. DEUDORES COMERCIALES

A continuación, un resumen de los deudores comerciales:

Composición de saldos:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Clientes		1,436	1,807
Provisión para cuentas incobrables		(142)	(142)
TOTAL		1,294	1,665

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrable tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.
- Los adeudados por empresas del Grupo.

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, se provisiona específicamente aquellos saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, con independencia del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Partes vinculadas	(1)	101,146	89,326
Anticipos a proveedores		1,080	1,100
Impuesto al valor agregado		276	349
Otras cuentas por cobrar	(2)	16,970	11,800
TOTAL		119,472	102,574

(1) Valores entregados a los accionistas de la compañía, sobre los cuales no se tiene documentación soporte. Estos valores pueden ser determinados por parte de la Administración Tributaria como anticipo de dividendos, mismos que se detallan a continuación:

<u>Composición partes relacionadas:</u>		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Marianita de Jesus Bermúdez Cedeño		25,916	24,696
Angela Tulmira Bermúdez Cedeño		13,500	12,500
María Dolores Bermúdez Cedeño		17,000	14,000
Juana Germania Bermúdez Cedeño		22,500	20,000
Gustavo Alejandro Bermúdez Cedeño		13,130	12,130
Jilma Lucila Cedeño de Bermúdez		3,100	2,000
Carlos Cayetano Bermúdez Cedeño		3,000	2,000
Leonardo Esteban Bermúdez Cedeño		3,000	2,000
TOTAL		101,146	89,326

(2) Anticipos entregados sobre los cuales no se tiene documentación soporte de respaldo, mismos que se detallan a continuación:

<u>Composición otras cuentas por cobrar:</u>		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Robert Bermúdez		9,350	8,350
Isabel Ortiz Bermudez		7,000	1,500
Arsenio Mendoza		-	650
Vicente Zambrano		520	1,300
Aristobal Espinoza		100	-
TOTAL		16,970	11,800

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la Fuente	5,304	5,574
Anticipos del impuesto a la renta	5,655	6,172
TOTAL	10,960	11,747

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Resumen de movimientos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	11,747	15,328
<u>Adiciones del año por:</u>		
Retenciones en la fuente	5,278	4,555
Subtotal	5,278	4,555
<u>Compensaciones con:</u>		
Pasivos por impuestos corrientes	(6,065)	(8,136)
Subtotal	(6,065)	(8,136)
TOTAL	10,960	11,747

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	630,461	630,461
Edificios	875,892	875,892
Equipos y Herramientas	2,337	2,337
Subtotal	1,508,690	1,508,690
Depreciacion acumulada de activos fijos	(99,272)	(55,268)
TOTAL	1,409,417	1,453,422

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Saldo inicial	1,453,422	1,453,632
Depreciación del año	(44,005)	(210)
Saldo final	1,409,417	1,453,422

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Anticipo clientes	30	10,368
Retenciones en a fuente	150	32
Impuesto al valor agregado - ventas	963	1,071
Depositos en garantía	1,410	400
Otras cuentas por pagar	(1) 99,733	107,647
TOTAL	102,285	119,519

(1) A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Granja Janeth	93,832	92,500
Cuentas por liquidar	6,200	15,147
Otros menores	(299)	-
Subtotal	99,733	107,647

13. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nomina Por Pagar	-	24,004
Seguridad social	345	338
Participación laboral	7,140	5,754
TOTAL	7,485	30,096

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	30,096	16,925
Gastos de nómina del año	-	25,558
TOTAL	30,096	42,483
Pagos de nómina del año	(22,611)	(12,387)
TOTAL	7,485	30,096

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013 a 2016 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran los siguientes pasivos por impuestos corrientes que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

<u>Composición:</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta	17,749	10,159
TOTAL	17,749	10,159

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2016 y 2015:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	47,597	38,359
(-) Participación laboral	(7,140)	(5,754)
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	40,221	1,309
Base imponible	80,678	33,914
Impuesto a la renta corriente	17,749	7,461
Impuesto a la renta mínimo	10,159	10,159
Pasivo por impuesto corriente	17,749	10,159
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	37.3%	26.5%

La compañía realizó la provisión del impuesto causado, en el mes de abril del 2017 realizará la liquidación respectiva en función de lo determinado en la conciliación tributaria.

e) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la formula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$ 400.

16. RESERVAS

Un resumen de las reservas se detalla a continuación

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Reserva legal	177	177
Otras reservas	2,879	2,879
Reserva de capital	15,427	15,427
Saldo final	18,483	18,483

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

A continuación un resumen de los otros resultados integrales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Superavit por valuación de activos fijos	1,582,554	1,582,554
Impuesto a la renta ORI	-	(211,313)
Saldo final	1,582,554	1,371,241

18. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganacias acumuladas - distribuibles	29,961	4,640
(-) Pérdidas acumuladas	(6,015)	-
Adopción de las NIIF por primera vez	(11,010)	(11,010)
Utilidad del año - distribuibles	22,708	15,889
Saldo final	35,644	9,519

19. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas gravadas 0%	4,990	4,870
Ventas gravadas 12%	75,638	70,803
Saldo final	80,628	75,673

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administración, establecido con base en la naturaleza del gasto:

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneraciones al personal (1)	33,303	31,312
Honorarios, comisiones y otros	5,117	2,911
Depreciaciones	44,005	210
Mantenimiento y reparaciones	690	1,576
Arrendamientos operativos	2,400	2,400
Transporte	532	245
Gastos de gestión	10,000	76
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1,973	1,387
Impuestos, contribuciones y otros	15,109	11,042
Suministros	141	52
Servicios ocasionales	202	-
Gasto no deducible	2,729	-
Otros gastos	482	1,287
Saldo final	116,682	52,498

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2016 y 2015 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.10.

21. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los movimientos financieros y otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses ganados	11,390	9,498
Otros ingresos	65,203	-
Saldo final	76,593	9,498

22. OTROS EGRESOS

A continuación un resumen de los movimientos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos bancarios	82	68
Saldo final	82	68

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO C LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (2/ de junio del 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

24. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Dr. Leonardo Bermudez
Representante Legal

Ing. Adrian Huerta
Contador General

* * *