

**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<b>31 de Diciembre</b>	
		<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	6	18.505	195.127
Activos financieros			
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	7	315.536	177.407
Inventarios	8	<u>1.165.391</u>	<u>3.245.882</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>1.499.432</u></b>	<b><u>3.618.416</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos por impuesto diferido		-	<u>11.624</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>-</u>	<u>11.624</u>
<b>Total activos</b>		<b><u>1.499.432</u></b>	<b><u>3.630.040</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
<i>Obligaciones bancarias</i>	10	-	519.950
Cuentas por pagar comerciales		1.553	105.159
Cuentas por pagar relacionadas		-	200.016
Otras cuentas por pagar		-	11.623
Anticipo clientes	11	444.035	2.044.639
Pasivos por impuestos corrientes	9	<u>39.302</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>484.890</u></b>	<b><u>2.881.387</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>			
Capital social	18	801.000	801.000
Resultados acumulados	19	<u>213.542</u>	<u>(52.347)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<b><u>1.014.542</u></b>	<b><u>748.653</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>1.499.432</u></b>	<b><u>3.630.040</u></b>



Guillermo Pasquel  
Gerente General



Sorayda Chico  
Contadora General

*Ver notas a los estados financieros*

**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos de actividades ordinarias	12	2.846.623	-
Costo de ventas	13	(2.470.040)	-
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>376.583</b>	<b>-</b>
Gastos de administración	14	(54.193)	(46.217)
Gastos de ventas	15	(1.586)	(6.225)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL</b>		<b>320.804</b>	<b>(52.442)</b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(181)	(672)
Otros ingresos		5.498	220
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>326.121</b>	<b>(52.894)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	16	(60.232)	-
<b>Utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>265.889</b>	<b>(52.894)</b>



Guillermo Pasquel  
Gerente General

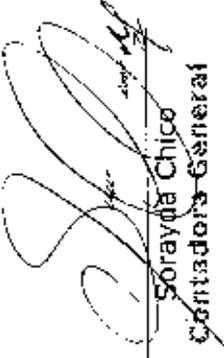


Sorayda Chico  
Contadora General

*Ver notas a los estados financieros*

**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014 (no auditado)</b>	<b>18-19</b>	<b>801.000</b>	<b>547</b>	<b>801.547</b>
Pérdida neta			(52.894)	(52.894)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>18-19</b>	<b>801.000</b>	<b>(52.347)</b>	<b>748.653</b>
Utilidad neta			265.889	265.889
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>18-19</b>	<b>801.000</b>	<b>213.542</b>	<b>1.014.542</b>

 Guillermo Pasquel Gerente General	 Sorayda Chico Contadora General
--	---

Ver notas a los estados financieros

**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES OPERACIÓN		
Recibido de clientes	959.959	1.317.282
Pagado a proveedores	(283.803)	(1.833.287)
(Utilizado en) recibido de otros	(132.812)	57.704
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>543.344</u></b>	<b><u>(458.301)</u></b>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) proveniente de obligaciones financieras	(719.966)	519.950
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b><u>(719.966)</u></b>	<b><u>519.950</u></b>
EFFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(176.622)	61.643
SalDOS al comienzo del año	195.127	133.478
<b>SalDOS al final del año</b>	<b><u>18.505</u></b>	<b><u>195.127</u></b>

(Continúa...)

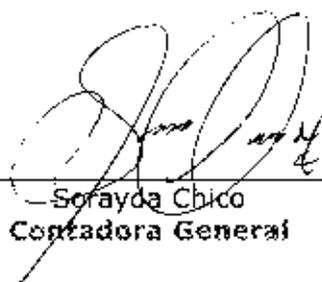
**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta	265.889	(52.894)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Impuesto a la renta corriente y diferido	39.302	-
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(424.190)	(349.130)
Inventarios	2.080.492	(1.534.297)
Cuentas por pagar comerciales	182.455	102.526
Anticipo de clientes	(1.600.604)	1.375.494
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>543.344</u></b>	<b><u>(458.301)</u></b>



Guillermo Pasquel  
Gerente General



Sorayda Chico  
Contadora General

*Ver notas a los estados financieros*

**PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1. Información general	- 10 -
2. Situación financiera en el país	- 10 -
3. Políticas contables significativas	- 11 -
4. Gestión del riesgo financiero	- 15 -
5. Instrumentos financieros por categoría	- 16 -
6. Efectivo	- 17 -
7. Otras cuentas por cobrar	- 17 -
8. Inventarios	- 18 -
9. Impuestos corrientes	- 18 -
10. Obligaciones bancarias	- 18 -
11. Anticipo clientes	- 19 -
12. Ingresos	- 19 -
13. Costo de ventas	- 19 -
14. Gastos administrativos	- 20 -
15. Gastos ventas	- 20 -
16. Impuesto a la renta	- 20 -
17. Precios de transferencia	- 25 -
18. Capital social	- 25 -
19. Resultados acumulados	- 25 -
20. Eventos subsecuentes	- 25 -
21. Aprobación de los estados financieros	- 26 -

## **PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA.**

### **1. Información general**

PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA. es una Sociedad Anónima, constituida el 23 de abril del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de abril 2013, con una duración de 50 años.

El objeto social de la Compañía comprenderá una o más de las siguientes actividades económicas, de las cuales, se podrán cumplir, individual o conjuntamente, dos o más de las mismas, progresiva o subsidiariamente, durante el plazo del contrato social: Conceptualizar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios o de terceros. b) Prestar servicios de publicidad para proyectos inmobiliarios propios o de terceros. c) Prestar servicios de administración de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal. d) Prestar servicios de análisis de viabilidad de proyectos inmobiliarios. Para el cumplimiento de este objeto la compañía podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades, adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; ejercer la actividad mercantil como comisionista, mandante, mandataria, agente, gestora, representante de personas naturales y/o jurídicas, nacionales b' extranjeras pudiendo realizar a este respecto todos los actos y contratos previstos en su objeto y permitidos por la Ley; adquirir, para sí, acciones, participaciones, cuotas o derechos de sociedades mercantiles o civiles constituidas o por constituirse; importar, exportar, comprar y vender cualquier clase, de bienes de naturaleza corporal cuya comercialización no este prohibida por la ley, contratar prestadores de servicios técnicos especializados necesarios para la ejecución de proyectos inmobiliarios que promueva, tales como, pero sin ser restrictivos sino meramente diseño arquitectónico; calculo construcción, fiscalización, gerencia técnica y financiera, etcétera; y, en general, realizar aquellos actos y contratos permitidos por la Ley, auxiliares o complementarios a su actividad, que se relacionen con su objeto.

La operación de la Compañía se centró en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Montana", constituido por un número de 21 unidades habitacionales, ubicado en Av. El Batán y Eloy Alfaro.

### **2. Situación financiera en el país**

Durante el año 2016 la economía del país se mantuvo en recesión, presentando una ligera recuperación en el último trimestre del año, sin embargo no ha podido recuperarse de acontecimientos externos tales como el decrecimiento del precio del petróleo y la apreciación del dólar. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos para el país, por lo cual el crecimiento económico dependerá del comportamiento de los precios del barril del petróleo que a finales de año se estabilizaron por el acuerdo llegado entre los países de miembros de la OPEP. El Estado en los dos últimos años se ha visto en la necesidad de disminuir considerablemente los gastos corrientes y la inversión que ha venido realizando en los diferentes sectores. Adicionalmente, se ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: retraso en la venta de los departamentos del proyecto y ajustes de presupuestos. La Administración para el año 2017 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con

los clientes y proveedores, revisión de costos y precios de venta para ser más competitivos.

### **3. Políticas contables significativas**

#### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES 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. 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

#### **3.2 Efectivo**

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

#### **3.3 Activos financieros**

##### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que

son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### **3.4 Inventarios**

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

### **3.5 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. No se deducen descuentos o rebajas.

#### Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

### **3.6 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

### **3.7 Capital social y distribución de dividendos**

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

### **3.8 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

### **3.9 Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

### **3.10 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### **3.11 Compensación de transacciones y saldos**

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

### **3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

### **3.13 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor**

#### Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de PROMOTORA ABACO PROMABACO CIA. LTDA. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2016.

#### Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

A continuación se detallan las normas que tuvieron modificación:

<b><u>Título y nombre normativa</u></b>	<b><u>Fecha que entra en vigor</u></b>	<b><u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u></b>
<i>Sección - 1 Pequeñas y Medianas Entidades.</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 2 Conceptos y Principios Fundamentales</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 4 Estado de Situación Financiera</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 9 Estados Financieros Consolidados y Separados</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 11 Instrumentos Financieros Básicos</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 12 Otros Temas relacionadas con Instrumentos Financieros</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 14 Inversiones en Asociadas</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección 15 - Inversiones en Negocios Conjuntos</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 17 Propiedades, Planta y Equipo</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 20 Arrendamientos</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 21 Provisiones y Contingencias</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 22 Pasivos y Patrimonio</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 26 Pagos basados en Acciones</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 27 Deterioro del Valor de los Activos</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 28 Beneficios a los Empleados</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 29 Impuesto a las Ganancias</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 30 Conversión de moneda extranjera</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 31 Hiperinflación</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 34 Actividades Especializadas</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>Sección - 35 Transición a la NIIF para las PYMES</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

#### **4. Gestión del riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

#### Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

#### Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

#### Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 1.014.542
Índice de liquidez	3.09 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.48 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

## **5. Instrumentos Financieros por categoría**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	<b>31 de Diciembre 2016 Corriente</b>	<b>31 de Diciembre 2015 corriente</b>
<b>Activos financieros:</b>			
<b>Costo amortizado:</b>			
Efectivo y bancos	6	18.505	195.127
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	315.536	177.407
<b>Total</b>		<b><u>334.041</u></b>	<b><u>372.534</u></b>
<b>Pasivos financieros:</b>			
<b>Costo amortizado:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.553	316.798
Anticipo de clientes	11	444.035	2.044.639
Préstamos	10	-	519.950
<b>Total</b>		<b><u>445.588</u></b>	<b><u>2.881.387</u></b>

## 6. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Banco Pichincha	17.650	192.099
Produbanco	855	3.028
<b>Total</b>	<b><u>18.505</u></b>	<b><u>195.127</u></b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

## 7. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar relacionados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Guillermo Pasquel Cía.Ltda	308.587	-
Loayza Gabriela	6.865	-
Anticipos proveedores	84	-
Moncayo & Roggiere	-	177.407
<b>Total</b>	<b><u>315.536</u></b>	<b><u>177.407</u></b>

## 8. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Inventario de construcciones en proceso	-	3.245.882
Inventario de construcciones terminadas	1.165.391	-
<b>Total</b>	<b>1.165.391</b>	<b>3.245.882</b>

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2016 y 2015 fue de USD\$ 2.470.040 y USD\$ 0 respectivamente.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses.

## 9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la composición de los saldos de pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta	39.302	-
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>39.302</b>	<b>-</b>

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

## 10. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Obligaciones con Instituciones Bancarias <i>Corresponde a préstamo con el Banco de la Producción cuya tasa asciende a 12% y 10% anual y cuyo vencimiento es el 8 de junio y 17 de octubre del 2016</i>	-	519.950
<b>Total</b>		<b>519.950</b>

## 11. Anticipo clientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de saldos de cuentas otros pasivos comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Departamento 401 - 4A	266.816	256.972
Departamento 402 - 4B	177.219	122.938
Departamento PB	-	110.838
Departamento 102 - 1B	-	98.000
Departamento 203 - 2C	-	50.000
Departamento 301 - 1A	-	119.707
Departamento 303 - 3C	-	28.285
Departamento 403 - 4C	-	72.000
Departamento 501 - 5A	-	187.459
Departamento 502 - 5B	-	77.300
Departamento 503 - 5C	-	67.000
Departamento 601 - 6A	-	160.008
Departamento 602 - 6B	-	187.523
Departamento 603 - 6C	-	40.000
Departamento 701 - 7A	-	288.913
Departamento 702 - 7B	-	177.696
<b>Total</b>	<b>444.035</b>	<b>2.044.639</b>

## 12. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2016	2015
Venta departamentos	2.853.734	-
Descuento pronto pago	(8.100)	-
Otros ingresos financieros	989	-
<b>Total</b>	<b>2.846.623</b>	<b>-</b>

## 13. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2016	2015
Costos directos	1.921.025	-
Costos indirectos	500.080	-
Costo financiero	48.935	-
<b>Total</b>	<b>2.470.040</b>	<b>-</b>

#### 14. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gastos generales	35.591	30
Contribuciones e impuestos	5.561	13.410
Contabilidad externa	5.054	10.838
Impuestos municipales	4.019	10.610
Auditoría externa	1.750	1.750
Servicios básicos	1.163	402
Servicios notarias	952	856
Otros gastos	94	2.992
Multas e intereses	8	56
Movilización	1	23
Servicios Fiduecuador	0	5.250
<b>Total</b>	<b>54.193</b>	<b>46.217</b>

#### 15. Gastos ventas

Un resumen de los gastos ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Promoción y publicidad	1.586	6.225
<b>Total</b>	<b>1.586</b>	<b>6.225</b>

#### 16. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

	<b>%</b>	
<b>Participación menor al 50%:</b>	<b>Participación</b>	<b>% IR</b>
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%
	<b>%</b>	
<b>Participación mayor al 50%:</b>	<b>Participación</b>	<b>% IR</b>
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	25%

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el artículo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2016	2015
Utilidad (pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	326.121	(52.894)
Menos amortización de pérdidas tributarias	(52.347)	
Más gastos no deducibles	8	\$6
<b>Base imponible</b>	<b>273.782</b>	<b>(52.838)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 22%	60.232	-
Anticipo calculado	-	-
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>60.232</b>	<b>-</b>

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

Durante el año 2016, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$ 0; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$ 60.232. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 60.232 equivalente al impuesto a la renta causado.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2014 al 2016.

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

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliará por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto, quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperprocesado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacer los más atractivos o agradables.
- Los pagos efectuados por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de IR más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:
  1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
  2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
  3. La depreciación corresponde al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
  4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo,

se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el periodo en el que se el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
9. Los créditos tributarios no utilizados.

#### Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Se estableció el pago de contribuciones solidarias respecto a:
  1. Sobre remuneraciones
  2. Sobre patrimonio
  3. Sobre utilidades
- Sobre bienes inmuebles y acciones de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en las zonas afectadas, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.

- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2016, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.
- Hasta por un año, se encuentran exonerados del ISD y Aranceles Aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación en sus activos productivos y que tengan su domicilio en las zonas afectadas.

#### Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.
- **Ampliación de plazo para el pago de obligaciones tributarias.**- Los contribuyentes que mantengan órdenes de pago no canceladas por un período de al menos 30 días calendario, con organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social, así como los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado, podrán pagar sin intereses ni multas las obligaciones cuya fecha de vencimiento hubiere sido a partir de enero de 2015, hasta el mes siguiente a aquel en que se efectúen las transferencias.
- **Ampliación de plazo para el pago de obligaciones con el IESS.**- Se establece la ampliación del plazo para el pago de aportes mensuales al IESS para proveedores de bienes y servicios; y entidades con las que exista convenio de prestación de servicios para grupos de atención prioritaria de los organismos del sector público. Esta ampliación aplicará cuando la falta de pago obedezca a retrasos en las transferencias que deban realizar dichas entidades

#### Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.**- Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.

- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.**- El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

## **17. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos 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 (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superaron el importe acumulado mencionado

## **18. Capital social**

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$801.000 dividido en ochocientos un mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

## **19. Resultados acumulados**

Esta cuenta está conformada por:

### *Utilidades retenidas:*

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.

## **20. Eventos subsecuentes**

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

## **21. Aprobación de los estados financieros**

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



Guillermo Pasquel  
Gerente General



Sorayda Chico  
Contadora General

---