

FORTINVILLA S.A.



Calle Alejandro Andrade Coello,
Mz.B – V.3
52
www.auditool.org
www.auditool.org

Guayaquil - Ecuador

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Principales políticas contables y notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:
FORTINVILLA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FORTINVILLA S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FORTINVILLA S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

4. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no presenta estado de resultados integrales, debido a que desde su constitución en el año 2014 la Administración de la Compañía inició con el proyecto inmobiliario denominado “Residencias del Fortín” que tiene como propósito la construcción de 306 villas para la venta, establecidas en 4 etapas cuya obra está siendo ejecutada por la constructora Etinar S.A. y los costos que está genere son registradas como proyectos inmobiliarios en curso y una vez concluida la obra se podrán reconocer los ingresos por la venta de los mismos.

Otra información

5. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.



Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-796
Guayaquil, 27 de Marzo del 2017



C.P.A. Ángel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Calle Alejandro Andrade Coello,
Mz.B – V.3
52
c.com
om

Guayaquil - Ecuador

- También proporcionamos los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

FORTINVILLA S.A.
Estados de Situación Financiera
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	6	216,301	449,255
Otras cuentas por cobrar relacionadas	12	1,231,371	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	7	717,517	280,368
Proyecto inmobiliario en curso	8	4,972,084	3,283,662
Total activos corrientes		7,137,273	4,013,285
Total de activos		7,137,273	4,013,285
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	99,662	2,572
Obligaciones con institución financiera porción corriente	10	765,584	-
Pasivos por impuesto corriente	11	2,882	991
Total pasivos corrientes		868,128	3,563
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con institución financiera largo plazo	10	1,750,000	-
Cuentas por pagar relacionadas	12	4,499,145	3,989,722
Total pasivos no corrientes		6,249,145	3,989,722
Total de pasivos		7,117,273	3,993,285
Patrimonio:			
Capital social	13	20,000	20,000
Total patrimonio neto		20,000	20,000
Total pasivo más patrimonio neto		7,137,273	4,013,285


 Ing. Leticia Macías Zambrano
 Representante Legal


 CPA. Yolanda Segarra Domínguez
 Contador General


Ver políticas de contabilidad significativas y
 notas a los estados financieros.

FORTINVILLA S.A.**Estados de Flujos de Efectivo****(Expresados en dólares)**

Año terminado en diciembre 31,	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo entregado al fideicomiso	(1,231,371)
Efectivo pagado por proyectos inmobiliarios en curso	(1,688,422)
Efectivo pagado a proveedores comerciales	(340,060)
Otras entradas y salidas de efectivo	1,892
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3,257,960)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo recibido de instituciones financieras	2,515,584
Incremento en préstamos de accionistas	509,423
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	3,025,007
Disminución neto de efectivo	(232,954)
Efectivo al inicio del año	449,255
Efectivo al final del año	216,301



Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal



CPA. Yolanda Segarra Domínguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

FORTINVILLA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2016	2015
Capital social		
Saldo inicial y final	20,000	20,000
Total patrimonio neto	20,000	20,000


Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal


CPA. Yolanda Segarra Domínguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

FORTINVILLA S.A.

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto
utilizado en actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Año terminado en diciembre 31,

2016

Resultado integral total


**Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto
utilizado en actividades de operación:**

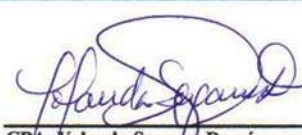
Cambios en activos y pasivos operativos:

Incremento en otras cuentas por cobrar relacionadas	(1,231,371)
Incremento en otras cuentas por cobrar no relacionadas	(437,149)
Incremento en proyecto inmobiliario en curso	(1,688,422)
Incremento en proveedores comerciales	97,090
Incremento en otros pasivos	1,892

Efectivo neto utilizado en actividades de operación

(3,257,960)


Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal


CPA. Yolanda Segarra Domínguez
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública del 27 de agosto del 2014, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 5 de septiembre del 2014 según Resolución No. **SC.IJ.DJC.G.11.0002902** e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de ese año bajo la razón social “**FORTINVILLA S.A.**”.

El objeto social principal es la actividad inmobiliaria en cualquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización de toda clase de proyectos inmobiliarios.

Composición accionaria:

Las acciones de **FORTINVILLA S.A.** están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del Accionista	País	Acciones	%
Vicgrup S.A.	Ecuador	15.000	75,00%
Jose Macchiavello Almeida	Ecuador	5.000	25,00%
Total		20.000	100,00 %

Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos

FORTINVILLA S.A. decidió constituir un Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado Fideicomiso Residencias del Fortín, mediante el cual “La Fiduciaria”, esto es, la compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, se encargue de administrar el patrimonio autónomo del referido fideicomiso, que tendrá como objeto la administración de los “BIENES” consistentes en dineros aportados para crear dicho patrimonio y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por concepto de reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de ventas y ventas de los inmuebles, correspondientes al Proyecto Inmobiliario que se denominará “Residencias del Fortín”, en tal circunstancia, el Fideicomiso no ejecutará, ni promocionará el mencionado proyecto inmobiliario y el único beneficiario del mismo es la Compañía.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

3.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de FORTINVILLA S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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

3.2 Pronunciamientos contables y su aplicación.

- a. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés): Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar.	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional. (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados. (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia-La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”-	01-Ene-2016

Principales Políticas Contables

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Plantas productoras.	(*)
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición.	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7.	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016 (*)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016 (*)
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 34 “Información Financiera intermedia”- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta la enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

(*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

Principales Políticas Contables

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5 Efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

3.6 Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.7 Proyecto inmobiliario en curso

El Proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende el valor del terreno y todos los costos directamente relacionado con la construcción del mismo. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser vendidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

3.8 Costos de financiamiento.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

3.9 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Principales Políticas Contables

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

3.10 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

3.11 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente.-** se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.-** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados

integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.12 Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Sucursal ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Sucursal ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

3.13 Patrimonio

Capital asignado.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

3.14 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.15 Estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.16 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra

principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(c) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

4.3 Riesgo de Inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016 y 2015, fueron 1,12% y 3,38% respectivamente.

4.4 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

Principales Políticas Contables

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

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

(a) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Efectivo		
<u>Bancos Nacionales</u>		
Banco del Pacífico S.A.	216.301	449.255
Total de efectivo	216.301	449.255

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores disponibles en un banco local que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		
Anticipo a Proveedores	717.517	280.368
Total otras cuentas por cobrar no relacionadas (1)	717.517	280.368

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores entregados como anticipo principalmente a la constructora Etinar S.A. el cual es utilizado como un fondo de operación para la construcción del Conjunto Habitacional “Residencias del Fortín”. Este anticipo será liquidado a medida que avance la obra la cual es fiscalizada por un representante de la Corporación Financiera Nacional CFN.

8. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Proyecto inmobiliario en curso		
Terrenos (1) (Ver Nota 9)	1.800.000	1.800.000
Viviendas en construcción (2)	3.172.084	1.483.662
Total proyecto inmobiliario en curso (Ver Nota 14)	4.972.084	3.283.662

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre el terreno ubicado en la vía Perimetral km 11 provincia del Guayas, cantón Guayaquil, respaldando el crédito que mantiene con la Corporación Financiera Nacional (CFN).
- (2) Corresponde principalmente a los valores cancelados a la constructora Etinar S.A. por los conceptos de costos de construcción por las viviendas ubicadas en el Conjunto Habitacional Residencias del Fortín. La Compañía tiene previsto entregar la Etapa No. 1 en el segundo semestre del año 2017.

9. PROVEEDORES COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Proveedores comerciales			
Proveedores Locales	(1)	99.662	2.572
Total Proveedores comerciales		99.662	2.572

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a valores pendientes de pago, principalmente a la compañía Etinar S.A. por la construcción del Conjunto Habitacional Residencias del Fortín.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN FINANCIERA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Obligaciones financieras			
Corporación Financiera Nacional	(1)	2.500.000	-
Intereses por pagar	(2)	15.584	-
Total obligaciones financieras		2.515.584	-
Menos porción corriente del pasivo largo plazo		765.584	-
Total obligaciones financieras largo plazo (Ver Nota 7)		1.750.000	-

- (1) Corresponden a préstamos para la construcción de viviendas otorgados por la Corporación Financiera Nacional (CFN) como se describe a continuación:

- Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,34% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 10 de mayo del 2018, con una gracia de capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
 - Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 360 días plazo cuyo vencimiento es el 13 de noviembre del 2017 y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
 - Préstamo por US\$500,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 8 de noviembre del 2018, con una gracia capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
 - Préstamo por US\$1,000,000 a una tasa de interés del 6,35% anual, a 720 días plazo cuyo vencimiento es el 25 de noviembre del 2018, con una gracia de capital de 360 días y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2016 de US\$500,000.
- (2) Corresponden a la provisión de intereses por pagar a la Corporación Financiera Nacional (CFN) generados por cada uno de los préstamos otorgados.

Al 31 de diciembre de 2016, estos préstamos están garantizados sobre hipoteca abierta de un terreno ubicado en la vía Perimetral km 11 provincia del Guayas, cantón Guayaquil (Nota 7).

Línea de crédito – Corporación Financiera Nacional.

Durante el año 2016, la Compañía consiguió una línea de crédito de la Corporación Financiera Nacional (CFN) por un importe de US\$6,400,000 para el financiamiento de la construcción de 306 villas en 4 etapas, los cuales se realizarán en ocho desembolsos y los fondos serán acreditados de acuerdo al cronograma establecido.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Pasivos por impuestos corriente		
Retenciones en la fuente impuesto a renta por pagar	2.257	612
Retenciones en la fuente IVA por pagar	625	379
Total pasivos por impuestos corrientes (1)	2.882	991

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente por pagar de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de IVA.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las transacciones con compañías relacionadas, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Otras cuentas por cobrar compañía relacionada		
Fideicomiso Residencias del Fortín (1)	1.231.371	
Total otras cuentas por cobrar compañía relacionada	1.231.371	-
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas		
Innocoper S.A. (2)	2.266.075	2.266.075
Vicgrup S.A. (3)	1.707.660	1.317.883
José Machiavello Almeida (3)	525.410	405.764
Total cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	4.499.145	3.989.722

(1) Corresponde a los valores entregados por la Compañía al Fideicomiso Residencias del Fortín, el cual mantiene la administración de los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de ventas y ventas de los inmuebles, correspondiente al Proyecto Inmobiliario denominado “Residencias del Fortín”, proyecto inmobiliario que es ejecutado directamente por la Compañía. Dichos fondos son devueltos a la Compañía toda vez que se vaya concluyendo las etapas del proyecto.

(2) Corresponde al valor pendiente de pago a Innocoper S.A. por la venta que está hiciera a la Compañía de un terreno ubicado en el sector El Fortín y valores recibidos como capital de trabajo para el proyecto inmobiliario “Residencias del

Fortín". Estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento.

- (3) Corresponden a los préstamos otorgados por sus accionistas Vicgrup S.A. y José Machiavello Almeida como capital de trabajo. Estos valores no originan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las principales transacciones con los accionistas y compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2016, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016
Préstamos	
Vicgrup S.A.	389.777
José Machiavello Almeida	119.646
	509.423
Compras	
Alfamundo S.A.	3.732
Inmobiliaria Periconstruct S.A.	9.144
	12.876

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 20,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 75% Vicgrup S.A. y, 15 % José Machiavello Almeida.

14. RECLASIFICACIÓN

Existen diferencias entre los saldos de los estados financieros de la Compañía con los presentados en el informe de auditoría al 31 de diciembre del 2015, los cuales presentamos a continuación:

Notas a los Estados Financieros

	Saldos Según Registro Contables	Saldos Según Informe de Auditoría	Diferencias
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	449.255	449.255	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	280.368	280.368	-
Proyecto inmobiliario en curso	-	3.283.662	(3.283.662)
Total activos corrientes	729.623	4.013.285	(3.283.662)
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos, neto	3.283.662	-	3.283.662
Total activos no corrientes	3.283.662	-	3.283.662
Total de activos	4.013.285	4.013.285	-
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.572	2.572	-
Pasivos por impuesto corriente	991	991	-
Total pasivos corrientes	3.563	3.563	-
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar relacionadas	3.989.722	3.989.722	-
Total pasivos no corrientes	3.989.722	3.989.722	-
Total de pasivos	3.993.285	3.993.285	-
Patrimonio:			
Capital social	20.000	20.000	-
Total patrimonio neto	20.000	20.000	-
Total pasivo más patrimonio neto	4.013.285	4.013.285	-

15. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas labores o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingentes; o, requieran su revelación.

16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

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

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

17. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en

Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

18. OTROS ASUNTOS

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales
- b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales
- c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior
- d) Contribución solidaria sobre las utilidades

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2016, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2016.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2016 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.

- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.
- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
- No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

19. REFORMAS LABORALES

El 20 de abril de 2016, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio de relaciones laborales podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.

-
- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

20. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de marzo de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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