

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**

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

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**

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

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 25

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión con salvedades:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 2 y 3 por el ejercicio 2016 y párrafo 3 por el ejercicio 2015 de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

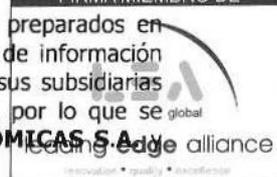
#### **Fundamento de la opinión con salvedades:**

2. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta en sus registros contables aportes para futuro aumento de capital por US\$. 605,483 (nota 17) proveniente de años anteriores, sobre los cuales la Compañía no ha efectuado los trámites correspondientes ante la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para realizar el respectivo aumento de capital. Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF no incluye esta partida, como un instrumento de patrimonio. En adición, no fue posible determinar la razonabilidad de las cuentas por cobrar a Ecuagas S.A. por US\$. 253,782 (nota 4).
3. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no fue posible determinar la razonabilidad de saldos de cuentas bancarias del exterior US\$. 236,155 y US\$. 226,655 respectivamente (nota 3) y de cuentas por pagar por US\$. 3,665,652 (nota 14). En adición la Compañía mantiene en sus registros contables inversiones en asociadas por US\$. 1,129,497 (nota 10), no ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional (VPP).
4. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

#### **Énfasis:**

5. Los estados financieros separados de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en el Ecuador para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el importe de las inversiones en sus subsidiarias medidas bajo el método de participación patrimonial y no sobre una base consolidada, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** Subsidiarias, que se presentan por separado.

FIRMA MIEMBRO DE



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**

Página 2

### **Énfasis: (Continuación)**

6. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos; además de que la Administración de la Compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables, sin dejar de realizar en áreas que involucran un mayor grado de complejidad los supuestos y estimados para los estados financieros. Con base a lo indicado anteriormente, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero de 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a disposiciones legales establecidas por la Superintendencia de Compañías; sin embargo, la Compañía no ha efectuado diagnósticos financieros que le permitan evaluar, identificar y cuantificar los efectos en sus estados financieros. En consecuencia, la interpretación de la información financiera debe ser analizada en relación a este acontecimiento.

### **Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:**

7. 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, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**

Página 3

### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)**

generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

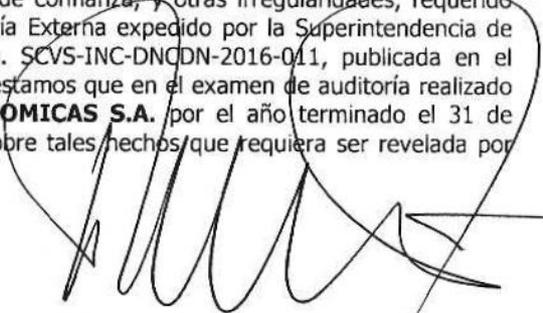
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre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

### **Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

9. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNODN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

  
**LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE No. 847**

Junio 2 del 2017  
Samborondón - Ecuador

  
CPA. Vicente Cárdenas Macías, MAE  
Director de Auditoría  
Registro No. 7416

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)**

<b>Notas</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
3	Efectivo en caja y bancos	361,029	250,210
4	Activos financieros	2,514,516	2,805,883
5	Existencias	2,800,799	2,537,898
6	Activos por impuestos corrientes	418,449	501,345
7	Servicios y otros pagos anticipados	104,408	268,973
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,199,201</b>	<b>6,364,309</b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
8	Activos fijos, neto	44,406	48,466
9	Propiedades de inversión, neto	2,747,861	2,750,736
10	Inversiones en acciones	1,129,497	1,129,497
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,921,764</b>	<b>3,928,699</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>10,120,965</b>	<b>10,293,008</b>
	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
11	Pasivos financieros	4,257,369	4,062,776
12	Pasivo por impuestos corrientes	4,012	97,220
13	Otras obligaciones corrientes	17,109	42,280
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4,278,490</b>	<b>4,202,276</b>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
14	Cuentas por pagar a largo plazo	4,588,616	4,588,616
15	Cuentas por pagar a relacionadas	487,140	704,241
16	Jubilación patronal y desahucio	30,863	75,478
	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5,106,619</b>	<b>5,368,335</b>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>9,385,109</b>	<b>9,570,611</b>
	<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
17	Capital social	800	800
17	Aportes para futuro aumento de capital	605,483	605,483
2	Reserva legal	25,527	22,725
	Resultados acumulados	104,046	93,389
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>735,856</b>	<b>722,397</b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>10,120,965</b>	<b>10,293,008</b>

Ver notas a los estados financieros

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)**

<b>Notas</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
18	Ventas de inmobiliarias	1,436,986	1,450,368
18	Servicios de arriendos	184,739	518,537
	<b>TOTAL</b>	<b>1,621,725</b>	<b>1,968,905</b>
	<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
	(-) Costo de inmobiliarias	( 640,815)	( 975,376)
19	(-) Gastos de administración	( 926,750)	( 911,179)
	(-) Gastos de ventas	( 20,009)	( 21,813)
	<b>TOTAL</b>	<b>( 1,587,574)</b>	<b>( 1,908,368)</b>
	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>34,151</b>	<b>60,537</b>
	<b>OTROS INGRESOS (EGRESOS):</b>		
	(+) Otros ingresos	75,732	2,450
	(-) Gastos financieros	( 32,681)	( 11,885)
	(-) Otros gastos	0	( 18,142)
	<b>TOTAL</b>	<b>43,051</b>	<b>( 27,577)</b>
	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>77,202</b>	<b>32,960</b>
20	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	( 11,580)	( 4,944)
20	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	( 52,163)	( 44,746)
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>13,459</b>	<b>( 16,730)</b>
21	<b>UTILIDAD (PERDIDA) POR ACCION</b>	<b>0.67</b>	<b>( 0.84)</b>

Ver notas a los estados financieros

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	1,955,651	2,203,981
Efectivo pagado a proveedores	( 1,845,045)	( 1,496,623)
Gastos financieros	( 32,681)	( 11,885)
Otros ingresos	75,732	2,450
Reversión en jubilación patronal	( 40,808)	0
Otros ajustes diferentes al efectivo	( 2,030)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>110,819</u>	<u>697,923</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Inversiones en acciones	<u>0</u>	( <u>540,366</u> )
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>0</u>	( <u>540,366</u> )
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	110,819	157,557
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>250,210</u>	<u>92,653</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u><u>361,029</u></u>	<u><u>250,210</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en Dólares)**

	Resultados Acumulados							
	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva legal	Superávit por valuación	Otros ajustes, NIIF	Utilidades retenidas	Subtotal	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	605,483	22,725	14,159	( 12,908)	108,868	110,119	739,127
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	0	0	( 16,730)	( 16,730)	( 16,730)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	605,483	22,725	14,159	( 12,908)	92,138	93,389	722,397
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	13,459	13,459	13,459
Aprobación	0	0	2,802	0	0	( 2,802)	( 2,802)	0
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	605,483	25,527	14,159	( 12,908)	102,795	104,046	735,856

Ver notas a los estados financieros

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE  
 OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	13,459 (	16,730)
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA    DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR    LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Depreciación de activos fijos	4,060	12,630
Depreciación de propiedades de inversión	2,875	3,286
Impuesto a la renta de la Compañía	52,163	44,746
Participación de trabajadores en las utilidades	11,580	4,944
Jubilación patronal y desahucio	970	23,322
Reversión en jubilación patronal	( 40,808)	0
Otros ajustes diferentes al efectivo	( 2,030)	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	279,603	249,618
Existencias	( 262,901)	386,164
Activo por impuestos corrientes	82,896 (	118,006)
Servicios y otros pagos anticipados	164,565	8,560
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	194,593	120,906
Pasivo por impuestos corrientes	( 145,371)	18,204
Otras obligaciones corrientes	( 25,970) (	18,016)
Otras pasivos no corrientes	( 218,865)	( 21,705)
<b>Total ajustes</b>	<u>97,360</u>	<u>714,653</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES    DE OPERACION</b>	<u>110,819</u>	<u>697,923</u>

Ver notas a los estados financieros

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

---

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en agosto 19 de 1985. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0990774668001.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 20 del 2017. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 30 del 2016.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas no han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**Estados financieros comparativos.**- Los estados financieros del ejercicio económico 2015, no están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2014, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, en razón de incluir ciertas reclasificaciones no determinadas y que fueron realizadas por los auditores predecesores; así como por las características de las revelaciones incorporadas en los mismos.

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Efectivo en caja y bancos.**- Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja general y bancos.

**Activos y pasivos financieros.**- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta del servicio de alquiler.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

**Existencias.**- Las villas están registradas al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

**Activo y pasivo por impuestos corrientes.**- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

**Servicios y otros pagos anticipados.**- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

**Activos fijos, neto.**- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Equipo de oficina	10%
Muebles y enseres	10%

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Vehículos	20%
Equipo de computación	33.33%

**Inversiones en acciones.**- Las inversiones menores al 20% deben registrarse al costo de adquisición. Aquellas inversiones mayores al 20% y menores al 50% deben registrarse a Valor Patrimonial Proporcional (VPP) y aquellas inversiones mayores al 50% requieren además del ajuste a VPP y la consolidación de los estados financieros entre la inversionista y la receptora de la inversión.

**Otras obligaciones corrientes.**- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

**Jubilación patronal y desahucio.**- El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía. Al cierre del ejercicio fiscal 2015, la Compañía no dispone de un estudio actuarial, consecuentemente, se estableció la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, basada en proyecciones estimadas por la Compañía.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía presenta exceso en la reserva legal por US\$. 25,127 y US\$. 22,325 respectivamente.

**Reconocimiento de ingresos.**- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

**Reconocimiento de gastos.**- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

**Participación de trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente saldos en cuentas corrientes de bancos del exterior por US\$. 236,155 (en el año 2015, fue US\$. 226,655) y bancos locales por US\$. 123,574 (en el año 2015, fue US\$. 21,461), los mismos que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

## 4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Roniton S.A.	1,395,107	1,345,107
Emecorp S.A.	326,112	384,788
Ecuagas S.A.	253,782	20,000
Farinsa S.A.	188,177	187,657
Hormipostes S.A.	169,945	169,945
Juan Pablo Ortiz Palacios (accionista)	63,831	31,852
Miñael S.A.	10,960	10,960
Hacilir S.A.	10,000	10,000
Asemterri S.A.	10,000	10,000
Panatel del Ecuador S.A.	2,507	132,608
Compañía Anónima Moretran	0	176,237
Paneles Eléctricos, Panelec S.A.	0	169,490
Dermigon, Derivados de Hormigón S.A.	0	71,980
Otras compañías relacionadas	8,759	16,714
Clientes	75,204	68,285
Otros	<u>132</u>	<u>260</u>
Total	<u>2,514,516</u>	<u>2,805,883</u>

#### 4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

**Compañías y partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos de préstamos provenientes de años anteriores, los cuales corresponden principalmente a Roniton S.A. por US\$. 1,393,860 (en el año 2015 fue US\$. 1,343,934), Farinsa S.A. por US\$. 188,073 (en año 2015 fue US\$. 177,760) con relación a estos saldos de préstamos la Administración de la Compañía, no ha realizado gestiones de cobro para recuperar dichos saldos. Adicionalmente, incluye US\$. 211,252 (en el año 2015 fue US\$. 268,099) que son saldos provenientes de años anteriores, de los cuales corresponden principalmente a Hormipostes S.A. por US\$. 169,945 relacionado a préstamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Cabe mencionar, que en el segundo semestre del año 2016, la Compañía recuperó los saldos pendientes de cobro a Compañía Anónima Moretran, Paneles Eléctricos, Panelec S.A. y Dermigon, Derivados de Hormigón S.A., por el valor de US\$. 417,707.

**Clientes.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a saldos pendientes de cobros por concepto de arriendos a clientes no relacionados, los cuales no generan intereses y su vencimiento es hasta 15 días plazo.

#### 5. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Bienes	1,086,951	1,598,676
Villas	622,853	238,599
Terrenos	460,921	0
Departamentos	278,140	0
Obras en construcción	351,188	699,877
Materiales e insumos	<u>746</u>	<u>746</u>
Total	<u><u>2,800,799</u></u>	<u><u>2,537,898</u></u>

**Bienes.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente un terreno ubicado en la Parroquia El Colorado, del cantón Montecristi, de la Provincia de Manabí. Así como también, varios solares ubicados en las urbanizaciones de mayor plusvalía situado en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.

**Villas.**- Al 31 diciembre del 2016, representan principalmente viviendas que se encuentran ubicados en las urbanizaciones de gran popularidad dentro del territorio la ciudad de Guayaquil. Al 31 de diciembre del 2015, corresponden dos solares ubicado en una de las urbanizaciones de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.

**Terrenos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un macrolote ubicado en la Urbanización Costa Real, Km. 22 de la vía Guayaquil – Salinas.

**Departamentos.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un departamento que incluye dos parqueos y una bodega.

**Obras en construcción.**- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó regularizaciones en la cuenta de obras en construcción contabilizando, débitos: Gastos de administración por US\$. 39,297 y Cuentas por pagar a relacionadas por US\$. 56,645 y crédito: Existencias por US\$. 95,942.

## 5. **EXISTENCIAS (Continuación)**

Así mismo, se realizó el reconocimiento de la facturación de bienes inmuebles, los cuales están ubicadas en la Urbanización El Condado Vicolinci, para lo cual la Compañía contabilizó, débito: Costo de inmobiliarias y crédito: Existencias por US\$. 87,012. Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente desembolsos efectuados en el año 2014 por US\$. 514,903 correspondientes a la construcción de viviendas que están siendo ejecutadas en la Urbanización El Condado de Vicolinci, ubicado en la Av. León Febres Cordero Ribadeneyra de la vía a Samborondón.

## 6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	257,877	268,365
Crédito tributario de impuesto a la renta (nota 20)	160,572	192,117
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>40,863</u>
Total	<u>418,449</u>	<u>501,345</u>

**Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA).**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa el IVA generado en las compras locales de bienes utilizados para el giro del negocio de la Compañía, el cual es susceptible de devolución previa solicitud al Servicio de Rentas Internas - SRI conforme lo establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno - RALRTI.

## 7. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores	104,408	267,223
Anticipos a empleados	<u>0</u>	<u>1,750</u>
Total	<u>104,408</u>	<u>268,973</u>

**Anticipos a proveedores.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a importes entregados a proveedores en calidad de anticipos por concepto de compra de bienes o servicios. Adicionalmente, incluyen saldos de anticipos a proveedores por US\$. 94,796 (en el año 2015, fue US\$. 166,297) provenientes del año 2014.

## 8. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Vehículos	<u>133,765</u>	<u>133,765</u>
Pasan:	133,765	133,765

**8. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	133,765	133,765
Equipo de oficina	7,164	7,164
Muebles y enseres	3,717	3,717
Equipo de computación	<u>1,658</u>	<u>1,658</u>
Subtotal	146,304	146,304
Menos: Depreciación acumulada	<u>( 101,898)</u>	<u>( 97,838)</u>
Total	<u><u>44,406</u></u>	<u><u>48,466</u></u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de activos fijos neto fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	48,466	61,096
Menos: Cargo anual de depreciación	<u>( 4,060)</u>	<u>( 12,630)</u>
Saldo final, neto	<u><u>44,406</u></u>	<u><u>48,466</u></u>

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al reconocimiento del costo histórico de terrenos y edificaciones por US\$. 2,636,969 y US\$. 131,428, respectivamente, y depreciación acumulada de propiedades de inversión por US\$. 20,536. y US\$. 17,661. En los años 2016 y 2015, el cargo por depreciación anual es de US\$. 2,875 y US\$. 3,286 respectivamente.

**10. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Paneles Eléctricos, Panelec S.A.	587,312	587,312
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	540,498	540,498
Ecuagas S.A.	799	799
Mercuba S.A.	500	500
Electroquil S.A.	<u>388</u>	<u>388</u>
Total	<u><u>1,129,497</u></u>	<u><u>1,129,497</u></u>

**Paneles Eléctricos, Panelec S.A.:** Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la fabricación de tableros, paneles, consolas, mesas, cajas para control eléctrico o distribución de energía eléctrica, donde la Compañía tiene una participación del 47.36%. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 2,419,200 y US\$. 2,514,351, respectivamente.

## 10. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

**Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC:** Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la venta al por mayor de material y equipo eléctrico, donde la Compañía tiene una participación del 11.71%. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 7,508,275 y US\$. 7,010,388, respectivamente.

**Ecuagas S.A.:** Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, donde la Compañía tiene una participación del 99.87%. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 91,012 y US\$. 58,046, respectivamente.

**Mercuba S.A.:** Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal brindar servicios de asesoramiento jurídico, donde la Compañía tiene una participación del 50%. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio asciende a US\$. 57,568 y US\$. 37,247, respectivamente.

**Electroquil S.A.:** Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la generación de energía eléctrica, donde la Compañía tiene una participación del 0.01%. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 50,639,419 y US\$. 45,768,582, respectivamente.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos de clientes	2,740,586	2,399,741
Compañías y partes relacionadas:		
Inproel S.A.	453,964	395,327
Emecorp S.A.	252,076	36,465
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	236,149	277,839
Ecuagas S.A.	221,000	0
Proeléctrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	88,576	108,576
Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A. CONPRELEC	31,624	31,624
Marianc S.A.	11,872	60,338
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	2,087	2,697
Pablo Alberto Ortiz San Martin (accionista)	52,236	513,061
María Cecilia Ortiz Palacios (accionista)	25,000	0
Ecuacable S.A.	0	40,000
Otras compañías y partes relacionadas	12,616	3,888
Proveedores	129,390	190,220
Depósitos no identificados	193	3,000
Total	<u>4,257,369</u>	<u>4,062,776</u>

**Anticipos de clientes.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan importes recibidos de los clientes por la reserva del inmueble o promesa de venta del solar o construcción de vivienda, que incluyen principalmente el cobro del 10% al 30% según sea el caso, la cual puede diferirse desde 6 hasta 18 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes percibidos por el 70% al 90% restante del precio de venta del inmueble.

**Compañías y partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente préstamos recibidos de Ecuagas S.A. por US\$. 221,000. Adicionalmente, incluye saldo proveniente de años anteriores, sobre préstamo otorgado a Inproel S.A. por US\$. 252,495 (en el año

**11. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

2015 fue US\$. 264,235) los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Con relación a los saldos por pagar a Emecorp S.A. por US\$. 252,076 corresponden a provisiones de facturas por concepto de gestión inmobiliaria por venta de viviendas, las cuales no generan intereses y vencen en 90 días. Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente a importes por pagar al señor Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista), correspondientes a préstamos proveniente del año 2014, los cuales se utilizaron para financiar la adquisición de 10 villas, ubicadas en la Urbanización El Condado de Vicolinci, perteneciente a la ciudad de Guayaquil. En noviembre y diciembre del 2016, la Compañía canceló a favor del señor Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista) la suma de US\$. 300,000 y 100,000 respectivamente.

**Proveedores.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente importes pendientes de pago que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. En adición, incluyen importes por pagar provenientes del año 2014 por el valor de US\$. 104,277.

**12. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,667	1,280
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	707	49,396
Retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA)	638	1,798
Impuesto a la renta por pagar	<u>0</u>	<u>44,746</u>
Total	<u>4,012</u>	<u>97,220</u>

**13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<b>Beneficios sociales:</b>		
Participación de trabajadores	11,580	4,944
Vacaciones	3,287	1,681
Fondo de reserva	489	489
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	305	131
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	<u>83</u>	<u>121</u>
Subtotal	<u>15,744</u>	<u>7,366</u>
<b>Otros:</b>		
Aportes al IESS	1,365	1,152
Nómina por pagar	0	22,943
Indemnizaciones laborales	0	10,781
Préstamos quirografarios	<u>0</u>	<u>38</u>
Subtotal	<u>1,365</u>	<u>34,914</u>
Total	<u>17,109</u>	<u>42,280</u>

**13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)**

En los años 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	7,366	38,857
Más: Provisiones	18,602	25,398
Menos: Pagos	( 10,224)	( 56,889)
Saldo Final	<u>15,744</u>	<u>7,366</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó reclasificación de la cuenta de indemnizaciones laborales, contabilizando débito: Jubilación patronal y desahucio y crédito: Indemnizaciones laborales por US\$. 10,781 (nota 16). Con relación al saldo de nómina por pagar por US\$. 22,943 la Administración de la Compañía regularizó este saldo, para su adecuada presentación.

**14. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa principalmente saldos pendientes de pago a Bemann Overseas Corp. (sociedad estadounidense) por US\$. 3,665,652, el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

**15. CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a saldos por pagar a accionistas por US\$. 253,358 (en el año 2015 fue US\$. 342,534) sobre este saldo incluye provisiones por concepto de distribución de dividendos del año 2014 por US\$. 102,762. Adicionalmente, incluye saldos pendientes de liquidar por US\$. 233,782 provenientes del año 2012. Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a saldos por pagar a largo plazo por US\$. 361,707, sobre este saldo incluye importes por pagar por concepto de préstamo concedido a Instalaciones Electromecánicas S.A. (INESA) por US\$. 100,722, los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. En el año 2016, la Administración de la Compañía, decidió regularizar el saldo de US\$. 361,707 contabilizando débito: Cuentas por pagar a relacionadas por US\$. 361,707 y créditos: Pasivos financieros por US\$. 176,828, Existencias por US\$. 56,645, Activos financieros por US\$. 126,173 y Activo por impuestos corrientes por US\$. 2,061.

**16. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	19,112	59,920
Desahucio	<u>11,751</u>	<u>15,558</u>
Total	<u>30,863</u>	<u>75,478</u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	<u>75,478</u>	<u>52,156</u>
Pasan:	75,478	52,156

**16. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	75,478	52,156
Más: Provisiones	970	23,322
Menos: Reversión (otros ingresos)	( 40,808)	0
Más: Reclasificación	10,781	0
Menos: Ajuste	( 15,558)	0
Saldo Final	<u>30,863</u>	<u>75,478</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía regularizó la cuenta de jubilación patronal y desahucio contabilizando, débito: Jubilación patronal y desahucio por US\$. 15,558 y créditos: Activos financieros por US\$. 11,764, Cuentas por pagar relacionadas por US\$. 1,764 y Otros ingresos por US\$. 2,030.

En el año 2016, la Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Actuaría Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" con registro No. PEA-2009-009. El valor presente actuarial al 31 de diciembre de 2016, fue determinado con base al método actuarial de "Costeo de Crédito Unitario Projectado".

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2016</u>
Salario mínimo vital (US\$.)	366
Número de empleados	5
Tasa de descuento (anual)	10%
Tasa de incremento salarial y pensiones (anual)	4.11%
Tasa neta (anual)	5.66%

En el año 2015, la Compañía no dispone de un informe de estudio actuarial. Debido a este aspecto, se registró la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, en base a una proyección estimada por la Compañía. Cabe mencionar, que el art. 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que son deducibles las provisiones que se efectúen por concepto de jubilación patronal y desahucio, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías; debiendo, para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.

**17. CAPITAL SOCIAL Y APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

**Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 está representado por 20.000 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 centavos cada una, de propiedad de los señores Pablo Alberto Ortiz San Martín (99.99%) y Juan Pablo Ortiz Palacios (0.01%) y señora María Cecilia Ortiz Palacios (0.01%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 de 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos

**17. CAPITAL SOCIAL Y APOORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)**

pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información del ejercicio fiscal 2016 fue presentada en octubre 27 del 2016, la relacionada al ejercicio fiscal 2015 fue presentada en abril 18 del 2016.

**Aporte para futuro aumento de capital.**- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía presenta aportes para futuro aumento de capital por US\$. 605,483, los cuales provienen de años anteriores. A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017) la Compañía no ha iniciado ningún trámite legal para realizar la respectiva capitalización.

**18. INGRESOS POR VENTA DE INMOBILIARIAS Y SERVICIOS DE ARRIENDOS**

En los años 2016 y 2015, los ingresos por venta de inmobiliaria corresponden principalmente a negociaciones de diferentes modelos de villas ubicadas en las urbanizaciones de mayor plusvalía de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Adicionalmente, la Compañía presenta ingresos por servicios de arriendos, los cuales se realizan a clientes no relacionados que incluye principalmente facturación realizada a Empresa Pesquera Polar S.A. (nota 22).

**19. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Mantenimiento e instalaciones	284,588	352,707
Nómina	125,604	167,902
Comisiones pagadas a terceros	119,729	23,390
Honorarios y asesorías legales	80,948	108,604
Impuestos y contribuciones	74,957	58,416
Alícuotas y otros	63,384	62,003
Mantenimiento de edificaciones	52,737	39,322
Impuesto al valor agregado	33,919	0
Servicios generales	16,670	12,464
Viaje	12,318	11,140
Depreciaciones	6,935	15,916
Publicidad y propaganda	5,102	33,651
Mantenimiento de equipos de transporte	1,779	23,180
Otros gastos de administración	<u>48,080</u>	<u>2,484</u>
Total	<u>926,750</u>	<u>911,179</u>

**20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	<u>77,202</u>	<u>32,960</u>
Pasan:	77,202	32,960

**20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	77,202	32,960
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	11,580	4,944
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>45,429</u>	<u>18,142</u>
Base imponible	<u>111,051</u>	<u>46,158</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>24,431</u>	<u>10,155</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	

**Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015**

Impuesto a la renta (22% año 2016 y 2015)	24,431	10,155
Anticipo de impuesto calculado para el año 2016 y 2015	<u>52,163</u>	<u>44,746</u>
Importe mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>52,163</u>	<u>44,746</u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2016 y 2015 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 52,163 y US\$. 44,746 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la liquidación del impuesto a la renta a la fecha de presentación de la respectiva declaración sería el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	52,163	44,746
<u>Menos:</u>		
Saldo de anticipo pendiente de pago	( 11,760)	0
Retenciones en la fuente del periodo	( 13,201)	( 40,403)
Crédito tributario de años anteriores	<u>( 187,774)</u>	<u>( 192,117)</u>
Saldo a cobrar al final del año	<u>( 160,572)</u>	<u>( 187,774)</u>

## **20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## **21. UTILIDAD (PERDIDA) POR ACCION**

La utilidad (pérdida) por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

## **22. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

En los años 2016 y 2015, la compañía tiene vigentes principalmente los siguientes contratos que generan ingresos por arrendamiento:

### **Año 2016:**

- En febrero 1 de 2015, se celebró contrato con Inproel S.A. y Panatel del Ecuador S.A., con el objeto de arrendar bienes inmuebles que se encuentran ubicados en la Urbanización El Bosque, Segunda Etapa, situada en la parroquia Chaupicruz del cantón Quito, Provincia de Pichincha. El plazo de duración de los contratos de arrendamiento es de dos (2) años.
- En mayo 25 de 2014, se suscribió contrato con Empresa Pesquera Polar S.A., con la finalidad de arrendar cuatro bodegas ubicados en el Km. 15,5 vía a Daule. El plazo del contrato fue hasta mayo 15 del 2015, el mismo que fue renovado a la finalización del contrato.

### **Año 2015:**

- En marzo 1 de 2014, se suscribió contrato con Compañía Anónima Moretran (compañía relacionada), con la finalidad de arrendar dos solares #4 y #5 ubicada en Lotización Hacienda Prosperina sección Santa Cecilia. El plazo del contrato fue hasta diciembre 31 del 2015.
- En septiembre 3 de 2013, se celebró contrato con el Consejo Nacional de Electricidad CONELEC, con el objeto de arrendar dos oficinas de un área de 197.23 mtrs<sup>2</sup> ubicada en la Cdla. La Garzota, Etapa I, sector III de la Avenida Guillermo Pareja Rolando No. 561. El plazo del contrato fue hasta septiembre 2 del 2015.
- En mayo 2 de 2013, se suscribió contrato con Serdivnoc S.A., con la finalidad de arrendar local comercial #5, de un área de 193.5 mtrs<sup>2</sup>, ubicada en la planta baja de la Avenida Juan Tanca Marengo entre Joaquín Orrantía y Abel Romeo Castillo. El plazo del contrato fue hasta mayo 1 del 2015.
- En noviembre 1 de 2012, se celebró contrato con Paneles Eléctricos, Panelec S.A. (compañía relacionada), con el objeto de arrendar una oficina ubicada en el Km. 7,5 vía a Daule. El plazo del contrato fue hasta agosto 30 del 2015.
- En agosto 9 de 2010, se suscribió contrato con Cisión S.A., con la finalidad de arrendar una oficina y un parqueo de un área de 155.29 mtrs<sup>2</sup> ubicada en la Avenida Miguel H. Alcívar No 507. El plazo del contrato fue hasta agosto 8 del 2015.
- En junio 1 de 2010, se celebró contrato con Inmobiliaria Terrabienes S.A., con el objeto de arrendar edificio de un área de 1.346 mtrs<sup>2</sup> ubicada en la manzana 10, solar 1, 20, 21 y 22 de la Avenida Juan Tanca Marengo. El plazo del contrato fue hasta mayo 30 del 2015.

### **23. CONTINGENCIA**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene el siguiente proceso judicial:

- En diciembre 22 del 2015, se realizó el proceso de Civil, Verbal Sumario por Amparo Posesorio interpuesta por el señor Fernando Gonzalo Delgado Alvarado, en contra de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, la que por sorteo de ley la competencia radica en la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Montecristi, Juicio No. 13338-2015-01114, por tratarse de una demanda de cuantía indeterminada que no persigue la indemnización pecuniaria de una obligación, que de acuerdo al asesor legal interno de la Compañía, no considera necesario establecer contingencia sobre dicho proceso judicial; sin embargo, el monto al que podrían llegar a considerarse en una contingencia es de hasta US\$. 100,000 monto que corresponde aproximadamente al 10% del avalúo del inmueble sobre el cual recae la demanda de Amparo Posesorio, y dentro del cual se consideran también los gastos generados por honorarios legales y costos judiciales de toda acción que la Compañía estime pertinente seguir contra el actual demandante u otras terceras personas. A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), la Compañía no ha recibido notificación legal con respecto al juicio de amparo antes mencionado, razón por la cual no ha constituido provisión por este concepto.

### **24. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

### **25. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

### **26. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---