

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

			<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Nota			
Activos corrientes:				
Efectivo	4	US\$	1,380.125	179.578
Activos Financieros	5		10,834.003	7.820.838
Impuestos corrientes	6		206.397	45
Obras en proceso	7		12,611.018	16.373.299
Total, activos corrientes			<u>25,031.543</u>	<u>24.373.760</u>
 Propiedad, planta y equipo, neto	8		 1,624.042	 1.726.375
Otros activos no corrientes	9		205,105	204.391
Total, activos no corrientes			<u>1,829,147</u>	<u>1.930.766</u>
TOTAL, DE ACTIVOS		US\$	<u>26,860.690</u>	<u>26.304.526</u>

Ver nota explicativas a los Estados
Financieros


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Gerente General


 Ing. Rosa Cortez Cercado
 Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Pasivos y patrimonio de accionistas	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas y Documentos por pagar	10	US\$ 3,602.307	2,785.854
Obligaciones Bancarias	11	5,170.601	7,273.710
Beneficios a empleados	12	78.171	90.002
Impuestos corrientes	13	54.171	22.856
Anticipos recibidos de clientes	14	6,432.149	7,951.479
Total, pasivos corrientes		15,337.399	18.123.901
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	15	4,240.085	7.085
Beneficios a empleados	16	185.585	179.294
Anticipos recibidos de clientes	17	4,012.444	5,404.289
Impuestos diferidos		144.771	144.771
Depósitos en garantía		2.470	2.470
Total, pasivos no corrientes		8,585.355	5.737.909
TOTAL, DE PASIVOS	US\$	23,922.754	23,861.810
Patrimonio	18		
Capital pagado		25.000	25.000
Reserva legal		2.087	2.087
Resultados acumulados:			
Reserva facultativa, de capital y por valuación		224.564	224.564
Superávit por revalorización		418.932	418.932
Efecto por aplicación de las NIIF		87.320	87.320
Ganancias acumuladas		1,684.813	1.804.324
Resultado del ejercicio		495.220	(119.511)
Total, patrimonio de accionistas		2,937.936	2,442.716
Total, pasivos y patrimonio de accionistas	US\$	26,860.690	US\$ 26.304.526

Ver nota explicativas a los Estados Financieros


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	8,822.710	12.922.068
Costo de ventas	(7,258.046)	(11.470.426)
Margen bruto	<u>1,564.664</u>	<u>1.451.642</u>
Otros ingresos	106.512	238.781
Gastos operativos:		
Administración y ventas	(1,082.222)	(1.538.024)
Financieros	(93.734)	(86.164)
Participación de trabajadores	-	(9.935)
Total	<u>(1,175.956)</u>	<u>(1.395.342)</u>
Utilidad antes de impuestos	495.220	56.300
Participación de trabajadores	(74,283)	-
Impuesto a las ganancias	(143,177)	(179.131)
Anticipo determinado Ejercicio Declarado	(173.606)	-
Impuesto diferido	-	(3.320)
Utilidad neta del año	<u>247,331</u>	<u>(119.511)</u>
Otros resultados integrales:	-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos	<u><u>247,331</u></u>	<u><u>(119.511)</u></u>


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


 Ing. Rosa Cortez Cereado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Actividades de Operación:	2016	2015
Cobros procedentes de la venta de bienes y/o prestación servicios	8.797.262	17.689.700
Otros Ingreso de actividad ordinaria	106.512	-
Pagado a proveedores	-3.214.839	-16.584.961
Pago a empleados	-701.870	-
Pagado por intereses	-149.857	-86.164
Pago por impuesto a la renta	-177.109	-179.131
Otros Pagos por actividad de operación	-400.408	-
Otros ingresos	-5.897.420	238.781
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	-1.637.730	1.078.225
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-8.454	-12.183
Otros Activos	-715	-31.811
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-9.168	-44.064
Actividades de financiación:		
Obligaciones largo plazo y otras financiaciones	4.233.000	-
Otras entradas (salidas) de efectivos	-1.385.555	-1.577.382
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	2.847.445	-1.577.382
Variación neta	1.200.565	-543.221
Efectivo al inicio del año	179.578	722.799
Efectivo al final del año	1.380.143	179.578
Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	495.220	-119.511
Ajuste Depreciaciones y provisiones	110.787	126.825
Ajuste por Impuesto a las Ganancias	-173.606	-
Ajuste por Participación a Trabajadores	-74.283	-
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Variación Cuentas por Cobrar	-25.448	4.767.632
Variación Otras Cuentas por Cobrar	-3.194.068	-
Variación Obras en proceso	3.762.281	4.366.743
Variación Cuentas por Pagar Comerciales	280.926	-
Variación de Otras Cuentas por pagar	-1.362.659	-7.922.198
Variación Beneficios Empleados	62.451	-5.791
Variación Anticipos de clientes	-1.519.331	-
Variación Impuestos corrientes y pasivos acumulados	-	-135.475
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-1.637.730	1.078.225

Ver notas explicativas a los Estados Financieros


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad


 Ing. Rosa Cortez Cercado

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas
Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Pagado	Reserva legal	Reserva facultativa, de capital y valuación	Superávit por revalorización	Efecto por Aplicación de las NIIF	Ganancias Acumuladas	Resultado del ejercicio
Saldos a Enero 1, 2015	25,000	2,087	224,564	418,932	87,320	1,804,324	(119,511)
Pérdida neta del año							
Otro resultado integral							
Otros							
Transferencia							
Saldos a Diciembre 31, 2015	25,000	2,087	224,564	418,932	87,320	1,804,324	(119,511)
Utilidad Neta del Año							495,220
Otro resultado integral							-
Saldos a Diciembre 31, 2016	25,000	2,087	224,564	418,932	87,320	1,804,324	495,220


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

1. INFORMACION GENERAL

CONSTRUCTURA COVIGON C.A. (en adelante la compañía) es una sociedad anónima inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 11 de julio 1986, siendo su principal actividad económica la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles consecuentes tales como la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento-

La compañía de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

Responsabilidad de la información-

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

Base de medición-

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3. CAMBIOS EN LA PRESENTACION

Con la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF, las autoridades locales, tanto tributarias (SRI) como de control (Superintendencia de Compañías), han desarrollado e implementado normas propias para que las empresas presenten adecuadamente sus estados financieros. En el caso particular de la Superintendencia de Compañías, ha implementado nuevos formularios para la presentación de los mismos con las correspondientes modificaciones e incrementado casilleros, en particular el de "Construcciones en Proceso" dentro de Activos Corrientes que no estaba disponible en el ejercicio anterior.

En virtud de estos cambios, otros de tipo interno, y con el propósito de mejorar la presentación de la información contable y financiera al 31 de diciembre del 2016, se hicieron modificaciones en la exposición de las cuentas. Correspondientemente, la información presentada en el 2015 se ha reagrupado para seguir los lineamientos utilizados en el 2016, con el propósito de permitir a los lectores de los estados financieros un entendimiento más acertado y adecuado de la información presentada. Ninguna de estas modificaciones tiene incidencia en los resultados para los ejercicios 2016 o 2015.

Los rubros, su forma de agrupación y clasificación en el ejercicio 2016 y en el anterior se muestran a continuación:

Concepto	Año 2016	Año 2015
Construcciones en Proceso	Construcciones en Proceso	Construcciones en Proceso
Inversiones en Fideicomisos	Activos financieros & Activos Corrientes	Activos financieros & Activos Corrientes
Anticipos de clientes	Activo corriente y Pasivo diferido	Activo corriente y Pasivo diferido

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS – RESUMEN

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus saldos financieros son los siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y en caja. Estas partidas se registran al costo histórico.

b) Instrumentos Financieros-

(i) Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los

costos asociados a dicha adquisición. Los activos financieros de la compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura.

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados. La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconociendo inicial y, cuando es apropiado, reevalúa esta determinación al final de cada año.

Las compras o ventas de los activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior: La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de este tipo según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Se incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo. La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

Cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable. Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificado como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como el valor razonable con cambios en los resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultado integrales en la línea de costos financieros y eliminadas de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de

un mercado activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivos sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, y (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivos de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la compañía también reconoce el pasivo relacionado de una manera que refleje los derechos y obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

(ii) Pasivos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

(iii) Compensación de instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para

posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

c) Inventarios-

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. El costo de los inventarios se asigna al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros gastos directamente atribuibles a la adquisición. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

d) Propiedad, Planta y Equipo-

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto, no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación incluida la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta y, en el caso de activos calificados, el costo de financiamiento. El precio de compra o costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

A la fecha de cierre o siempre que haya indicios de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surge como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono al estado de resultados integrales según corresponda.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio

obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta; las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Concepto	Años
Edificios	50
Equipos	10
Instalaciones	10
Muebles, equipos y enseres	10
Equipo de cómputo	3
Vehículos	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son derivados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y de las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Una partida del rubro de propiedad, planta y equipo, y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta; cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta de activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

Al 31 de diciembre del 2016 y de 2015, la gerencia de la compañía considera que no existen indicios de tipo operativo y/o económico que indique que el valor neto registrado de Propiedad, Plata y Equipos, y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

e) Construcciones en Proceso-

El rubro de Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros y refleja de mayor movimiento e incidencia en el total de activos de la empresa, reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización, edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual para cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores. Corresponden en su mayoría al concepto de "Obras en Curso", en "Proceso", o "No Completadas". Las construcciones son valorizadas al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución.

El costo de construcción comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los materiales y bienes de obras. También se incluye el costo de la mano de

obra directa e indirecta de cada proyecto, gastos indirectos de construcción, y gastos varios asignados en forma directa y atribuible al proyecto.

Debido a su importancia, estas construcciones se registran en forma individual por tipo y clase de proyecto.

f) Cuentas y documentos por pagar-

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detallan a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La

amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presentan en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

g) Anticipos de clientes-

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmado y acordado. Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes. Los pasivos por anticipos de dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

h) Obligaciones por beneficios post empleo-

Como beneficios a largo plazo se consideran la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan con referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicios consecutivos.

i) Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

j) Reconocimientos de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

La NIIF 18, art 14 establece:

"El ingreso por la venta de bienes debe ser reconocido cuando han sido satisfechas todas las condiciones siguientes:

- a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;*
- b) La empresa no retiene involucramiento administrativo al grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;*
- c) La cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;*
- d) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa; y*
- e) Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción pueden ser cuantificados confiablemente".*

k) Reconocimiento de costos y gastos-

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación, y están compuestos principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio. Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los períodos en los cuales se relacionan.

l) Impuesto a las ganancias-

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuesto diferido son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y el valor del impuesto que no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

m) Contingencias-

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

n) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. USOS DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye algunos de los siguientes criterios y/o estimaciones utilizados por la gerencia:

Estimación para cuentas incobrables-

La Compañía no reconoce en los resultados del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. Las políticas y procedimientos de cobranzas varían de acuerdo al crédito otorgado, recuperación histórica de la cartera y antigüedad de los vencimientos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos-

La propiedad, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debiera disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Dada la naturaleza del contrato de concesión a largo plazo y la complejidad de los acuerdos contractuales existentes, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados.

La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Obligaciones por beneficios post empleo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad y/o calificación de crédito, y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de

agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

6. NOTAS EXPLICATIVAS

a) Efectivo y equivalente al efectivo – Nota 4

La empresa tiene por política abrir una cuenta corriente para el manejo de los flujos de ingresos y egresos de cada uno de los proyectos, a fin de independizar los valores de cada uno de ellos y mantenerlos en forma separada e independiente.

Se reciben de los clientes solamente valores en cheques o transferencia para minimizar y evitar el manejo de valores en efectivo, con el fin de tener registrado la procedencia de los fondos recibidos y brindar seguridad al proceso de cobro de reservas y letras comprometidas.

La composición del activo disponible es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 1.380.125	\$ 179.578
Cajas varias y Depósitos en tránsito	\$ 31.782	\$ 21.685
Bancos	\$ 1.348.343	\$ 157.893
Produbanco cta.cte. 11016922	-	\$ 4.548
banco pichincha	-	\$13.423
banco del pacífico cta.cte. 4934474	\$ 18.314	\$ 4.160
pacific national bank cta.cte. 130493006	\$ 29.061	\$ 29.750
banco pichincha 3449963704	\$ 14.857	\$ 33.945
banco pacifico 07277318	\$ 135.011	\$ 31.710
promerica cta.cte.	9.980	-
cta.cte efg # 5485351204	\$ 900	\$ 1.125
Produbanco cta. cte. 02013025781	-	-
banco del pacifico cta.cte. 736053-3	\$ 118.340	\$ 15.874
Produbanco cta. ahorro 111035031	\$ 2.092	\$ 7.129
banco pacifico Isola 07412193	\$ 1.140	-
banco Rumiñahui	\$ 104.007	\$ 2.622
banco Sabadell – Miami branch	\$ 4.271	\$ 4.557
banco pacifico 7513690	\$ 909.207	\$ 8.359
banco pacifico ocea a-b encargo	\$1.163	\$691
banco pacifico 7585187	-	-

b) Activos financieros –Nota 5

Se incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo.

La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Activos Financieros	10.834.003	7.820.838
Inversiones Derechos Fiduciarios	5.864.015	3.325.318
Documentos y Cuentas por Cobrar	4,969.988	4,495.520
Anticipo a terceros	329.418	439.274
Anticipo a proveedores	446.880	405.743
Anticipos varios	3.521	3.776
Anticipo a contratista	922	922
Anticipo a proyectos	647.840	1.014.512
Cuentas por cobrar varias	3.266.205	2.481.760
Cuentas por cobrar clientes	165.647	61.363
Cuentas por cobrar contratista	-	15.044
Cuentas por cobrar deudores	109.555	73.126

c) Activos por Impuestos corrientes – Nota 6

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Activos por Impuestos corrientes	\$ 206.397	\$ 45
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)		
Anticipo de impuesto a la Renta	\$ 169.407	\$ 0
Retención de impuesto empleados	\$3.404	-
Iva Pagado	\$33.488	-
Retención de Iva	\$98	\$ 45

d) Construcciones en proceso – Nota 7

El rubro de Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros y refleja de mayor movimiento e incidencia en el total de activos de la empresa, reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización, edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual para cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores.

Las construcciones son valorizadas al costo, y su composición es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Construcciones en Proceso	\$12,611.017	\$ 16.373.299
Inventario de Materia Prima	820.692	
Obras en Proceso	11,790.325	\$ 16.373.299

e) Propiedad, planta y equipo – Nota 8

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo de compra, incluyendo fletes, aranceles y demás costos directo en el caso de bienes importados, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados, y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo que no son objeto de depreciación.

Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La composición de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Propiedad, planta y equipo	\$ 1.624.042	\$ 1.726.375
Terreno	\$ 548.791	\$ 548.791,54
Muebles y Enseres	\$ 76.913	\$ 76.161,14
Maquinaria y Equipo de oficina	\$ 669.076	\$ 665.276,01
Equipo de Computación	\$ 123.384	\$ 119.482,68
Vehículos	\$ 339.046	\$ 339.045,98
Edificio	\$ 289.676	\$ 289.676,03
Revalorización de Activos	\$ 558.576	\$ 558.576,16
(-) Dep. Acum. Propiedad	(\$ 981.420)	(\$ 870.633,32)

f) Otros activos no corrientes – Nota 9

La composición de otros activos no corrientes, la cual incluye principalmente inversiones valuadas al costo en acciones de otras empresas y mantenidas a largo plazo, son las siguientes:

	dic-16	dic-15
Otros activos no corrientes	205.105	204.391
Inversiones Asociadas	196.307	196.307
Acciones Miracema	141.973	141.973
Acciones Hauptwill	18.654	18.654
Acciones Montalcorp	30.680	30.680
Inversiones Congesor	5.000	5.000
Depósitos en Garantía	8.798	8.084
Depósitos en Garantía	8.798	8.84

g) Cuentas y documentos por pagar – Nota 10

La empresa tiene por política efectuar una retención del 5% del valor del contrato a sus proveedores o contratistas que es reintegrado en un plazo promedio de 6 meses posteriores a la finalización de las obras o entregas de los bienes.

	Dic-16	Dic-15
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	3.602.307	2.785.853
LOCALES	2.175.217	1.348.512
clientes isola	-	32.211
Proveedores	258.387	284.243
proveedores torre oceanica	85.803	143.434
proveedores punta esmeralda	250.539	168.383
proveedores altos del rio	2.546	7.822
proveedores lvtw	140.467	58.416
Proveedores k18	2.311	-
Proveedores LVTD	43.463	-
Proveedores Matal	250.350	-
diners club	-	9.157
conecel s.a.	-	1.462
Pareja Cordero	50.000	50.000
Concha David	8.207	43.207
Bussolave	1.297	510
Practicasa	200.000	200.000

Percepmidia	-	338.500
Iva Cobrado	-	3.608
Virgilio Gonzenbach	-	197
Trans. bsizban	-	7.361
Dencicorp	841.242	-
Inmobiliaria Hauptwill	40.605	-
FONDO DE GARANTIA	55.005	65.255
fondo de garantía proyecto altos	210	210
fondo de garantía proyecto lvtw	12.597	15.851
fondo de garantía proyecto torre oceanica	22.255	23.883
fondo de garantía proyecto punta esmeralda	19.605	24.973
fondo de garantía proyecto isola c. comercial	337	337
fondo garantía maestros ocea	-	21
CUENTAS POR PAGAR VARIAS	777.086	777.086
EMERLING CORPORATION	595.0	595.0

h) Obligaciones con Instituciones Financieras – Nota 11

La composición de las obligaciones con Instituciones Financieras es la siguiente:

	dic-16	dic-15
Obligaciones con instituciones financieras	5,170.601	7,273.710
Local	3,442.601	5,545.710
Sobregiro Bancario	36.078	71.354
sobregiro bancario(pichincha)	2.936	-
sobregiro bancario(pacifico)	3.727	37.304
banco bolivariano (sobregiro bancario)	14.160	15.279
sobregiro bancario (Produbanco-promerica)	15.255	18.771
Intereses Bancarios	48.019	83.458
Intereses x pagar Pacifico	1.065	25.112
Intereses x pagar Pichincha	44.139	53.748
Intereses x pagar Produbanco	2.748	4.598
Intereses x pagar rumiñahui	67	-
Obligaciones C/P	3,358.504	5,390.898
banco pacifico	985.898	3.185.843
banco pichincha	1,132.003	1.132.000
banco produbanco	970.604	1.073.055
Banco rumiñahui	269.999	-
Exterior	1.728.000	1.728.000
banco efg	1.520.000	1.520.000
banco sabadell	208.000	208.000

i) Pasivos acumulados – Nota 12

La composición de los pasivos acumulados es la siguiente:

	dic. 16	dic. 15
PASIVOS ACUMULADOS	78,171	90,002
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	-	9.935
participación de trabajadores en utilidades	-	9.935
POR BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS	67.762	68.636
provisión décimo cuarto sueldo	6.755	13.252
provisión décimo tercer sueldo	5.529	8.006
provisión fondo de reserva	8.100	-
provisión vacaciones	47.378	47.378
IESS	10.409	11.431
Obligaciones con el IESS	10.409	11.431

j) Otras obligaciones corrientes – Nota 13

La composición de otras obligaciones corrientes es la siguiente:

	dic. 16	dic. 15
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	54.171	22.856
impuesto a la renta	1.197	4.804
impuesto a la renta(empresa)	-	333
IVA cobrado	12.332	-
Iva retenido	26.108	12.851
impuestos retenidos en la fuente.	14.534	4.867

k) Anticipos de clientes – Nota 14

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmado y acordado.

Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes.

Los pasivos por anticipos de dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

El detalle de los anticipos de clientes es la siguiente:

	dic-16	dic-15
ANTICIPOS DE CLIENTES	6,432.149	7,951.479
anticipo adicional (carolina)	171.106	171.106
anticipo adicional (torre oceanica)	3.458	15.990
anticipo adicional (altos del rio)	2.697	2.697
anticipo adicional (la vista towers)	1.279	1.799
anticipo adicional (punta esmeraldas)	109.209	154.100
anticipo de clientes	1,390.237	377.093
depósitos x confirmar clientes	25.478	49.614
clientes la vista towers	833.146	1,186.288
clientes torre oceanica	1,009.110	2,537.054
clientes punta esmeraldas	2,824.515	3,421.209
cuentas por pagar clientes esme	36.794	34.529
clientes portete	25.120	-

l) Obligaciones No corrientes – Nota 15

El detalle de las obligaciones financieras no corrientes es la siguiente:

	dic-16	dic-15
OBLIGACIONES NO CORRIENTE	4,240.085	7,085
Banco Produbanco	7.085	-
Banco Pacifico	4,233.000	7.085

m) Beneficios a Empleados – Nota 16

El detalle de los beneficios a empleados a Largo plazo es la siguiente:

	dic-16	dic-15
JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	185.585	179,294
Provisión jubilación patronal	170.143	170.143
Provisión 25% bonificación	15.442	9.151

n) Pasivos diferidos – anticipos de clientes – Nota 17

Ver nota por conceptos en anticipos de clientes. La composición de otras obligaciones no corrientes es la siguiente:

	dic-16	dic-15
PASIVOS DIFERIDOS	4,012.444	5.404.289
clientes la vista towers	1,708.345	1.668.544
clientes torre oceanica	886.131	559.106
clientes punta esmeralda	1,417.968	3.176.639

	dic-16	dic-15
PASIVOS DIFERIDOS	144.771	144.771
Impuestos diferidos	144.771	144.771

	dic-16	dic-15
PASIVOS DIFERIDOS	2.470	2.470
Depósitos en Garantía	2.470	2.470

o) Capital – Nota 18

El capital social de la compañía este compuesto por 25.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD \$1.00 cada uno

quedando conformado el capital de la compañía CONSTRUCTORA COVIGON C.A. de la siguiente manera:

	%	ACCIONES	VALOR/ACCION	CAPITAL
Virgilio Gonzenbach	55%	13.750	1,00	\$13.7500
Inmobiliaria Hauptwill S. A	45%	11.250	1,00	\$11.250
	100%	25.000		\$25.000

a. Reservas

Reserva legal

La ley de Compañía del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2016 presenta una Reserva Legal de \$ 2.087,02

Reserva de Capital, Facultativa y Reserva por Valuación

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la junta general de accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

Al 31 de diciembre del 2016 se presenta como Reserva lo siguiente:

RESERVAS	224.563
Facultativa	19.989
Capital	11.611
Valuación, donación y otras	192.963

Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales surgen por la aplicación del modelo de revaluación establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). La empresa tomó la decisión de ajustar al valor razonable los elementos de Propiedades, Planta y Equipo. El impacto de esta revaluación es lo que refleja la cuenta "Superávit por Revaluación", uno de los componentes de Otros Resultados Integrales.

Al 31 de diciembre del 2016 presenta como Otros Resultados Integrales \$ 418.932,12

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

7. IMPUESTOS

Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%, sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Periodo	Tasa
Año 2016	22%