

SAVIR
INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Correspondientes al ejercicio terminado

Al 31 de diciembre de 2016, y 2015.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

	<u>Página</u>
Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados del Período y Otro Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	4
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo	5
 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	 7
1. INFORMACIÓN GENERAL.....	7
1.1 Nombre de la entidad.....	7
1.2 RUC de la entidad.....	7
1.3 Domicilio de la entidad.....	7
1.4 Forma legal de la entidad.....	7
1.5 País de incorporación.....	7
1.6 Historia, desarrollo y objeto social.....	7
1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.....	7
1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.....	8
1.9 Accionistas y propietarios.....	8
1.10 Representante Legal.....	8
1.11 Personal clave:	8
1.12 Período contable.....	8
1.13 Situación económica del país-.....	9
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	9
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	9
4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
4.1 Bases de presentación.....	10
4.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.....	10
4.3 Moneda funcional y de presentación.....	12
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	12
4.5 Efectivo.....	12
4.6 Activos financieros.....	12
4.7 Gastos pagados por anticipado.....	14
4.8 Activos por impuestos corrientes.....	14
4.9 Propiedad, planta y equipo.....	14
4.10 Propiedades de inversión.....	17
4.11 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....	17
4.12 Provisiones.....	18
4.13 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos.....	18
4.14 Capital social.....	19
4.15 Ingresos de actividades ordinarias:.....	19



4.16	Costo de ventas.....	20
4.17	Gastos de administración, ventas, otros y financieros.....	20
4.18	Medio ambiente.....	20
4.19	Estado de Flujo de Efectivo.....	20
4.20	Cambios en políticas y estimaciones contables.....	21
5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	21
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	22
6.1	Vida útil y deterioro de activos.....	22
6.2	Provisiones por litigios y contingencias legales.....	23
6.3	Valor justo de activos y pasivos.....	23
6.4	Otras Estimaciones.....	23
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	25
7.	EFFECTIVO.....	25
8.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.....	25
9.	INVENTARIOS.....	26
10.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	26
11.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	27
12.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	27
13.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	29
14.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	30
15.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	30
16.	PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	30
17.	ANTICIPOS DE CLIENTES.....	31
18.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	31
19.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	31
20.	IMPUESTOS DIFERIDOS.....	33
21.	CAPITAL.....	33
22.	RESERVAS.....	33
23.	RESULTADOS ACUMULADOS.....	34
24.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	34
25.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.....	34
26.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	35
27.	GASTOS FINANCIEROS.....	35
28.	OTROS INGRESOS.....	36
29.	TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	36
30.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	36
31.	CONTINGENTES.....	38
32.	SANCIONES.....	38
33.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	38
34.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	38



Abreviaturas:

- NIIF:** Norma Internacional de Información Financiera
- NIC:** Norma Internacional de Contabilidad
- USD:** Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
- IASB:** Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
- IR:** Impuesto a la Renta.
- IVA:** Impuesto al Valor Agregado.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2016	2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 7	163.519,46	303.472,32
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	Nota 8	458.186,95	66.286,83
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	Nota 29	149.016,45	-
Otras cuentas por cobrar	Nota 8	191.264,15	252.350,59
(-) Provisión cuentas incobrables	Nota 8	(53.610,14)	(273,16)
Inventarios	Nota 9	269.580,23	396.401,18
Servicios y otros pagos anticipados	Nota 10	1.855,88	15.400,75
Activos por impuestos corrientes	Nota 11	67.086,12	1.136,91
Total Activo corriente		1.246.899,10	1.034.775,42
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	Nota 12	345.110,49	367.885,51
Propiedades de inversión	Nota 13	2.700.915,14	2.583.940,59
Total Activo no corriente		3.046.025,63	2.951.826,10
TOTAL ACTIVO		4.292.924,73	3.986.601,52
<i>Suman y pasan:</i>		4.292.924,73	3.986.601,52

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2016	2015
<i>Suman y vienen:</i>	4.292.924,73	3.986.601,52
PASIVO		
Pasivo corriente		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 14 221.070,60	111.136,22
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Nota 15 26.948,84	30.098,51
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 16 51.999,54	27.116,79
Cuentas por pagar relacionadas	Nota 29 12.832,59	102.049,72
Anticipos de clientes	Nota 17 620.396,42	610.044,28
Otros pasivos corrientes	Nota 18 103.831,28	46.052,90
Total Pasivo corriente	1.037.079,27	926.498,42
Pasivo no corriente		
Provisiones por beneficios a empleados	-	-
Total Pasivo no corriente	-	-
TOTAL PASIVO	1.037.079,27	926.498,42
PATRIMONIO		
Capital	Nota 21 2.000,00	2.000,00
Reservas	Nota 22 66.736,31	66.736,31
Resultados acumulados	Nota 23 3.187.109,15	2.991.366,79
Total patrimonio	3.255.845,46	3.060.103,10
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.292.924,73	3.986.601,52

Soraya Rivas
Gerente General

Silvia Iturralde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,		2016	2015
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 24	858.365,08	854.023,30
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	Nota 25	572.759,73	557.610,78
Margen bruto		285.605,35	296.412,52
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 26	265.896,27	191.983,19
(-) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	Nota 15	9.356,62	19.523,30
Utilidad en operaciones		10.352,46	84.906,03
(-) GASTOS FINANCIEROS	Nota 27	704,16	977,97
OTROS INGRESOS	Nota 28	43.372,57	26.703,97
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		53.020,87	110.632,03
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 19	26.627,37	24.339,06
Efecto impuestos diferidos	Nota 20	-	-
		26.627,37	24.339,06
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		26.393,50	86.292,97
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		26.393,50	86.292,97



 Soraya Rivas
Gerente General



 Silvia Murralde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

SAVIR

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Reservas			Resultados acumulados			Total Patrimonio neto
	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados primera adopción	Total resultados acumulados	Total	
Saldos a Diciembre 31, de 2014	2.000,00	8.057,46	35.581,65	2.905.073,82	2.951.278,31	2.996.917,42	
Dividendos pagados	-	7.008,96	16.088,24	-	(69.458,87)	(46.361,67)	
Ajuste años anteriores	-	-	-	-	23.254,38	23.254,38	
Resultado integral total del año	-	-	-	-	86.292,97	86.292,97	
Saldos a Diciembre 31, de 2015	2.000,00	15.066,42	51.669,89	2.905.073,82	2.991.366,79	3.060.103,10	
Ajuste años anteriores	-	-	-	(1.830,25)	171.179,11	169.348,86	
Resultado integral total del año	-	-	-	-	26.393,50	26.393,50	
Saldos a Diciembre 31, de 2016	2.000,00	15.066,42	51.669,89	2.903.243,57	3.187.109,15	3.255.845,46	


 Soraya Rivas
Gerente General


 Silvia Iturralde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	636.228,80	877.817,41
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(669.664,92)	(878.398,32)
Intereses pagados	(704,16)	-
Intereses recibidos	20.645,62	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	22.726,95	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	9.232,29	(580,91)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por la compra de propiedades, mobiliario y equipo	(2.185,15)	-
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	(147.000,00)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	(149.185,15)	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(62.468,87)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	-	(62.468,87)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(139.952,86)	(63.049,78)
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Al inicio del año	303.472,32	366.522,10
Al final del año	163.519,46	303.472,32

Soraya Rivas
Gerente General

Silvia Kurralde
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2016	2015
UTILIDAD NETA	26.393,50	86.292,97
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	41.674,79	31.921,93
Participación trabajadores	9.356,62	-
Impuesto a la renta	26.627,37	-
Provisión cuentas incobrables	53.336,98	-
Ajuste años anteriores	159.778,30	-
Bajas de AF	22.881,39	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar clientes no relacionados	(391.900,12)	92.354,19
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(87.930,01)	(152.483,38)
Disminución en gastos pagados por anticipado	13.544,87	-
Disminución (aumento) en inventarios	126.820,95	(29.613,98)
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(65.949,21)	-
Aumento en cuentas por pagar comerciales	109.934,38	-
Aumento en otras cuentas por pagar comerciales	-	49.468,23
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(1.744,62)	-
(Disminución) en cuentas por pagar relacionadas	(89.217,13)	-
(Disminución) en beneficios empleados	(12.506,29)	-
Aumento (disminución) aumento en anticipos de clientes	10.352,14	(95.264,05)
Aumento en otros pasivos no corrientes	57.778,38	16.743,18
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	9.232,29	(580,91)

Soraya Rivas
Gerente General

Silvia Iturzaide
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Nombre de la entidad.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.

1.2 RUC de la entidad.

1791000838001

1.3 Domicilio de la entidad.

Calle San Francisco N39-145 y Av. América, Provincia Pichincha, Cantón Quito.

1.4 Forma legal de la entidad.

Sociedad Anónima.

1.5 País de incorporación.

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A, fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública de fecha 3 de octubre de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de febrero de 1990.

Su objeto principal es la compra venta de bienes inmuebles, su administración, su arrendamiento y subarrendamiento; la construcción de casas, edificios, bodegas, departamentos y más edificaciones; la lotización y urbanización de terrenos.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito.- USD 2.000,00.
- Capital pagado.- USD 2.000,00.



1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie.

- Número de participaciones.- 5.000
- Clase.- Ordinarias
- Valor nominal de cada participación.- USD 0,40.

1.9 Accionistas y propietarios.

Las acciones de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Socios	No. Acciones	Participación
León Rivas Andrea Soraya	620	31,00%
León Rivas Juan Fernando	620	31,00%
Rivas Hidalgo Hilda Soraya	760	38,00%
	2.000	100,00%

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

1.10 Representante Legal.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., mediante acta de fecha 26 de octubre de 2015, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma por tres años a la señora Hilda Soraya Rivas Hidalgo, nombramiento que fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 10 de noviembre de 2015.

1.11 Personal clave:

Nombre	Cargo
Andrea León Rivas	Presidente
Soraya Rivas Hidalgo	Gerente General
Emma Reinoso Garzón	Contadora General

1.12 Período contable.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.



- Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

1.13 Situación económica del país-

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.



4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1 Bases de presentación.

Los estados financieros de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

4.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	“Presentación de estados financieros” Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19	“Beneficios a los empleados” Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27	“Estados financieros separados” El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016



Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 34	“Información Financiera intermedia” La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16	“Propiedad Planta y Equipo” Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 41	“Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo” Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5	“Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas” Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7	“Instrumentos financieros” Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10	“Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11	“Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016
Revisiones post-implementación		
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8	Segmentos de operación	Completado julio de 2013

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.



4.3 Moneda funcional y de presentación.

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

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

4.5 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

4.6 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 se clasifican de la siguiente forma:

- a) **Cuentas por cobrar clientes.**- Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.



Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

- b) **Otras cuentas por cobrar.-** Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

- c) **Provisión cuentas incobrables y deterioro.-** La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función.



Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar por el valor provisionado y cualquier diferencia se regulariza contra los resultados del período.

4.7 Gastos pagados por anticipado.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.8 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

4.9 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina mobiliario y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:



- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial del mobiliario y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Los montos de anticipos más significativos pagados a los proveedores de mobiliario y equipo son activados por la Compañía como construcciones en curso hasta la recepción o liquidación de activo.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.



Al final de cada período contable se revisa el importe en libros del mobiliario y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

4.10 Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial: las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Clases de propiedades de inversión	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20 años	10%

4.11 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.



Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.12 Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Cuando la Compañía espera que parte o toda la provisión sea reembolsada, el reembolso es reconocido cuando es virtualmente cierto (activos) y probable (pasivos). El gasto o ingreso relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados Integral neto de cualquier reembolso o desembolso. Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es material, las provisiones son descontadas usando una tasa que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se usa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un costo financiero.

4.13 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

4.14 Capital social.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

4.15 Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.



No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Venta de bienes
- Prestación de servicios y reparaciones

4.16 Costo de ventas.

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios de la empresa.

4.17 Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.18 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

4.19 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.



4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 8) y otras cuentas por cobrar no relacionadas (Nota 10), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.



Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

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

6.1 Vida útil y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en mobiliario y equipos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.



La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

6.2 Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía no mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto.

En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar

6.3 Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

6.4 Otras Estimaciones.

La Compañía considera estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.



La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Caja		200,00	70,00
Bancos	(1)	61.819,46	42.743,00
Inversiones temporales	(2)	101.500,00	260.659,32
		163.519,46	303.472,32

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricción y de libre disposición.

(2) Un resumen de las inversiones temporales fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Diners Club		80.000,00	239.159,32
Cooprogreso		21.500,00	21.500,00
		101.500,00	260.659,32

El efectivo incluido en el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Clientes		458.186,95	66.286,83
Otras cuentas por cobrar	(1)	191.264,15	252.350,59
(-) Provisión para cuentas incobrables	(2)	(53.610,14)	(273,16)
		595.840,96	318.364,26

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde principalmente a cuentas por cobrar a empleados.



- (2) La Compañía estableció la provisión por pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son; dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

El movimiento de la provisión para deterioro del valor de las cuentas por cobrar, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	(273,16)	(273,16)
Provisión del año	(53.336,98)	-
Saldo final	(53.610,14)	(273,16)

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Departamentos Terminados	(1)	269.580,23	160.323,22
Construcciones en Curso	(2)	-	236.077,96
		269.580,23	396.401,18

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluye inventario de departamentos terminados listos para vender.
- (2) Corresponde al importe de departamentos en construcción mantenidos como existencias al cierre del ejercicio.

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a anticipos entregados a proveedores los mismos que se esperan liquidar en el transcurso del siguiente período.



11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	37.357,62	1.136,91
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.) (Nota 20)	8.917,94	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	20.810,56	-
	67.086,12	1.136,91

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Terrenos	329.150,73	329.150,73
Equipo de oficina	1.821,61	-
Equipo de computación	253,19	-
Vehículos	13.884,96	38.734,78
	345.110,49	367.885,51

Un resumen de la composición del valor bruto por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, costo:		
Terrenos	329.150,73	329.150,73
Equipo de oficina	1.865,15	-
Equipo de computación	320,00	-
Vehículos	20.079,46	45.963,39
	351.415,34	375.114,12

Un resumen de la composición del valor de la depreciación acumulada por categoría de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, depreciación acumulada:		
Equipo de oficina	(43,54)	-
Equipo de computación	(66,81)	-
Vehículos	(6.194,50)	(7.228,61)
	(6.304,85)	(7.228,61)



Los movimientos del mobiliario y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Equipo de oficina	Equipo de computación	Vehículos	Total
Año terminado en diciembre 31, 2016:					
Saldo inicial	329.150,73	-	-	38.734,78	367.885,51
Adiciones	-	1.865,15	320,00	-	2.185,15
Ventas y bajas	-	-	-	(22.881,39)	(22.881,39)
Ajustes	-	-	-	4.297,40	4.297,40
Gasto de depreciación	-	(43,54)	(66,81)	(6.265,83)	(6.376,18)
Saldo final	329.150,73	1.821,61	253,19	13.884,96	345.110,49
Año terminado en diciembre 31, 2015:					
Saldo inicial	329.150,73	-	-	36.566,82	365.717,55
Adiciones	-	-	-	10.927,14	10.927,14
Gasto de depreciación	-	-	-	(8.759,18)	(8.759,18)
Saldo final	329.150,73	-	-	38.734,78	367.885,51



13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades de inversión, neto:		
Terrenos	939.829,23	934.673,81
Edificios	1.761.085,91	1.649.266,78
	2.700.915,14	2.583.940,59
Propiedades de inversión, costo:		
Terrenos	939.829,23	934.673,81
Edificios	1.952.000,61	1.811.986,28
	2.891.829,84	2.746.660,09
Propiedades de inversión, depreciación:		
Edificios	(190.914,70)	(162.719,50)
	(190.914,70)	(162.719,50)

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>			
Saldo inicial	934.673,81	1.649.266,78	2.583.940,59
Adiciones	-	147.000,00	147.000,00
Avalúo	5.155,42	(6.985,67)	(1.830,25)
Ajustes	-	7.103,41	7.103,41
Gasto depreciación	-	(35.298,61)	(35.298,61)
Saldo final	939.829,23	1.761.085,91	2.700.915,14
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>			
Saldo inicial	934.673,81	1.681.188,71	2.615.862,52
Gasto depreciación	-	(31.921,93)	(31.921,93)
Saldo final	934.673,81	1.649.266,78	2.583.940,59



14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Proveedores Locales	7.368,43	3.120,89
No relacionados	147.000,00	-
Garantía Arriendo	15.367,48	11.387,70
Proinmobilia	-	1.000,00
Sr. Pablo Rivas	9.891,96	8.526,69
Fred Fonseca	-	13.652,40
Cientes no identificados	41.442,73	73.448,54
	221.070,60	111.136,22

15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Con el IESS	2.426,69	217,73
Por beneficios de ley a empleados	15.165,53	10.357,48
Participación trabajadores (1)	9.356,62	19.523,30
	26.948,84	30.098,51

(1) El movimiento de participación trabajadores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	19.523,30	16.214,81
Provisión del año	9.356,62	19.523,30
Pagos	(19.523,30)	(16.214,81)
Saldo final	9.356,62	19.523,30

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Con la administración tributaria	605,88	1.265,83
Impuesto a la renta por pagar (1)	26.627,37	1.084,67
Dividendos por pagar	24.766,29	24.766,29
	51.999,54	27.116,79

(1) El movimiento del impuesto a las ganancias se puede ver en la Nota 19.

**17. ANTICIPOS DE CLIENTES.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a anticipos recibidos de varios clientes de la Compañía, principalmente por la venta de departamentos en los edificios que tiene para la venta.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a anticipos recibidos de futuros clientes de la Compañía, principalmente por la venta de departamentos en los edificios que tiene para la venta.

19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La Compañía no se encuentra inmersa en las disposiciones antes mencionadas, la tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%.

- **Pago mínimo de impuesto a la renta.**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.



El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	53.020,87	110.632,03
Más:		
Gastos no deducibles	53.990,59	-
Liberación (constitución) de impuestos diferidos	-	-
Utilidad gravable	107.011,46	110.632,03
Tasa de impuesto a las ganancias	22%	17%
Impuesto a las ganancias del período	23.542,52	18.807,45
Impuesto a la renta mínimo	26.627,37	23.600,43



El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Saldo inicial		1.084,67	738,62
Provisión		26.627,37	23.600,43
Anticipo		-	(17.437,56)
Retenciones en la fuente (Pagos)		-	(5.816,82)
		(1.084,67)	-
Saldo final por pagar	(Nota 19)	26.627,37	1.084,67
Saldo final a favor	(Nota 11)	-	-

Los años fiscales 2016 y 2015 no han sido revisados por la administración tributaria.

20. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía no ha determinado impuestos diferidos que deban ser reportados.

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2016, y 2015 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,		2016	2015
Gasto impuesto a la renta del año			
Impuesto a la renta corriente		26.627,37	24.339,06
Efecto impuestos diferidos		-	-
		26.627,37	24.339,06

21. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está constituida por 5.000 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de USD 0,40 dólar cada una.

22. RESERVAS.

Reserva legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre de 2016, no se procedió con la apropiación de la reserva legal.



23. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas.- Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Venta Departamentos Terminados	716.863,11	714.972,59
Ventas tarifa 12%	123.269,32	105.251,44
Otros	18.082,65	(127,42)
Expensas	150,00	3.781,98
Ventas tarifa 0%	-	30.144,71
	858.365,08	854.023,30

25. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Corresponde principalmente al costo de materia prima directa, mano de obra directa de los obreros, y otros costos de fabricación utilizados para la construcción de los departamentos.



26. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Gasto deterioro	53.336,98	-
Impuestos, contribuciones y otros	43.657,99	82.343,50
Depreciaciones	41.674,79	40.681,11
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	30.055,52	28,00
Gasto planes de beneficios a empleados	29.592,80	8.400,51
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	26.837,39	15.202,00
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	17.549,69	18.780,90
Otros gastos	6.257,22	11.296,34
Beneficios sociales e indemnizaciones	5.475,23	3.466,00
Mantenimiento y reparaciones	5.129,26	424,00
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	2.560,62	5.828,42
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	2.409,44	2.860,62
Gastos de viaje	700,95	341,79
Promoción y publicidad	658,39	2.330,00
	265.896,27	191.983,19

27. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Otros	401,16	233,38
Comisiones	303,00	140,00
Intereses pagados	-	604,59
	704,16	977,97



28. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Intereses Ganados	20.645,62	-
Rendimientos Financieros	20.169,74	26.344,03
Venta Vehículo	2.557,21	-
Cheques Prescritos	-	359,94
	43.372,57	26.703,97

29. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Documentos y cuentas por cobrar relacionados		
Vicosa	106.465,59	-
Elva Pastor	42.184,26	-
Otros	366,60	-
	149.016,45	-

Diciembre 31,	2016	2015
Documentos y cuentas por pagar relacionadas		
Relacionados	12.832,59	102.049,72
	12.832,59	102.049,72

30. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre éstas respeten el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

El artículo innumerado quinto posterior al Art. 15 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala: "Art. (...) Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,



- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables...”

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, de fecha 29 de mayo de 2015 en concordancia con la resolución NAC-DGERCGC16-00000532 del 30 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas establece las condiciones y metodología para los contribuyentes envíen información sobre Precios de Transferencia, en forma específica para compañías con operaciones entre parte relacionadas locales las condiciones de envío son:

- i) declarar una base imponible del Impuesto a la Renta menor a cero,
- ii) hacer uso de cualquier beneficio o incentivo tributario incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión,
- iii) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades,
- iv) Sean operadores y/o administradores de ZEDES,
- v) Se dediquen a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables y,
- vi) tengan titulares de derechos representativos de capital con residencia en Paraísos Fiscales.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3,000,000.00), bajo las condiciones antes expuestas, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15,000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2016 conforme el análisis de la normativa vigente la Compañía cumple las condiciones de exención de la norma y por ende no está obligada a la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia ni está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Durante el año 2015 las operaciones de la Compañía con partes relacionadas superaron el importe acumulado mencionado de USD 3.000.000,00, razón por la cual cumplió con la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas en los plazos establecidos por la administración tributaria.



31. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

32. SANCIONES.

▪ **De la Superintendencia de Compañías.**

No se han aplicado sanciones a SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

▪ **De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones significativas a SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016.

33. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

34. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2017 y serán presentados a su Junta Universal de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Universal de Socios sin modificaciones.

Soraya Rivas
Gerente General

Silvia Iturralde
Contadora General