EMPRESA: ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros Al
31 de diciembre de 2016
(Expresado en dólares americanos)

Nota. 1 Resumen de operaciones y principales políticas contables

1.1. Constitución y objeto social

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA., *es una compañía ecuatoriana domiciliada en la ciudad de Quito, se constituye en el Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador ante la Notaria Quinta del Dr. Edgar Patricio Terán el 22 de Abril de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 1377 tomo 127 el 29 de Mayo de 1996.*

Con fecha 4 de Noviembre del 2009 se realiza el último Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía, escritura N° 8,103, otorgada en la Notaria Tercera del Cantón Quito ante el Dr. Roberto Salgado Salgado e inscrita en el Registro Mercantil al margen del Registro 1377 a fojas No. 2336 del Tomo 127 el 30 de Diciembre de 2.009, el Capital Social de la Empresa queda en US$ 268,200.00

El objeto social de la empresa es la compra venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier título legítimo, así como la planificación, construcción de toda clase de obras civiles y arquitectónicas, ejecución de estudios y construcción de cualquier obra de ingeniería como obras de infraestructura, carreteras puentes, etc. ejecución de estudios de cual tipo, como planos regionales, urbanos, estudios de impacto ambiental asesorías, etc.

El plazo de duración de la empresa es de cincuenta años contados a partir de la inscripción en el Registro Mercantil.

El Servicio de Rentas Internas le asignó el Número de RUC 1791314824001 y la Superintendencia de Compañías el Expediente N° 53481.

El domicilio de la empresa es Veintimilla N325 y 12 de Octubre, Barrio La Floresta, Ciudad Quito, Cantón Quito, Provincia Pichincha.

1.2. Bases de presentación

a. Declaración de cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b. Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en equivalentes de efectivo, las cuales pueden ser valuadas a su valor razonable.

c. Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.

d. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA., han sido preparados de Acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en Inglés), vigente al 31 de Diciembre de 2016.

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 separados.

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

2.2 Pronunciamientos Contables vigentes a partir del 1° enero 2016

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

Norma	*Título*	*Publicación*	*Vigencia*
	Modificaciones		
NIC 16	*Propiedades, Plantas & Equipos*	*May-14*	*Ene-16*
NIC 16	*Propiedades, Plantas & Equipos*	*Jun-14*	*Ene-16*
NIC 27	*Estados Financieros separados*	*Ago-14*	*Ene-16*
NIC 28	*Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos*	*Sep-14*	*Ene-16*
NIC 28	*Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos*	*Dic-14*	*Ene-16*
NIC 38	*Activos Intangibles*	*May-14*	*Ene-16*
NIC 41	*Agricultura*	*Jun-14*	*Ene-16*
NIC 10	*Estados Financieros Consolidados*	*Sep-14*	*Ene-16*
NIC 10	*Estados Financieros Consolidados*	*Dic-14*	*Ene-16*
NIC 11	*Acuerdos Conjuntos*	*May-14*	*Ene-16*
NIC 12	*Información a Revelar sobre Participación en Otras Entidades*	*Dic-14*	*Ene-16*

	Normas		
NIC 1	*Presentación de Estados Financieros*	*Doc-14*	*Ene-16*
NIC 9	*Instrumentos Financieros*	*Jul-14*	*Ene-18*
NIC 9	*Instrumentos Financieros*	*Nov-13*	*Sin fecha*
NIC 14	*Cuentas Regulatorias Diferidas*	*Ene-14*	*Ene-16*
NIC 15	*Ingreso de Contratos con Clientes*	*May-14*	*Ene-17*
	Mejoras		
NIC 19	*Beneficios a los Empleados*	*Sep-14*	*Ene-16*
NIC 34	*Información Financiera Intermedia*	*Sep-14*	*Ene-16*
NIC 5	*Activos mantenidos para la Venta*	*Sep-14*	*Ene-16*
NIC 7	*Instrumentos Financieros*	*Sep-14*	*Ene-16*

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

2.3 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.

2.4 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

2.5 Efectivo y equivalente al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en: efectivo en caja, saldos de Banco, 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.

El Estado de Situación Financiera, clasifica los sobregiros de existir como obligaciones con Instituciones Financieras en los "Pasivos Corrientes".

2.6 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) ***Activos Financieros a Valor Razonable con cambios en resultados:*** *Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación y aquellos que en su clasificación inicial han sido designados como a valor razonable con cambios en resultados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o cuando estos activos se gestionen o evalúen según el criterio de valor razonable. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activo de esta categoría se clasifican como efectivo y equivalente al efectivo; activos mantenidos para negociar y/u otros activos financieros.*

b) ***Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.-*** *Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación afectará a resultados del período en que ocurra.*

c) ***Cuentas por Cobrar Clientes.-*** *Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados, se reconocen inicialmente a 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.*

d) ***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.*

e) ***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 gasto en el Estado de Resultados Integral por función.

Cuando una cuenta por 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.

2.7 Inventarios

Los inventarios corresponden principalmente a terrenos, casas, entre otros. La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

EI costa de adquisici6n de los inventarlos comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual entre los cuales tenemos:

- *Precio de compra;*
- *Aranceles de importación (si los hubiere);*
- *Otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales);*
- *Transporte; Almacenamiento;*
- *Otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios;*
- *Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el coste de adquisición.*

EI valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

AI cierre de cada periodo la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas can: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarlos.

EI costa de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Servicios y otros pagos por anticipados.

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.

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.

2.9 Activo por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario IVA, los 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 registrados como gastos en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10 Propiedades, Plantas & Equipos

Se denomina Propiedades, Plantas & Equipos 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 contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como Propiedades, Plantas & Equipos 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 de la Propiedad, Planta & 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 Propiedad, Planta & Equipo comprende:

a) *Su precio de adquisición, incluido 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 en 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 lo hubiere), la obligación en que se incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, 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 registran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gastos del periodo donde se incurrieron.

Los terrenos y edificios, serán medidos inicialmente al "Modelo del Costo" y posteriormente serán medidos a su valor razonable, es decir, estos activos serán medidos bajo el "Modelo de Revaluación", por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía, por lo menos cada tres a cinco años, o en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización de Propiedades, Plantas & Equipos" en el Patrimonio Neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se reconocen como "Otros Resultados Integrales" en el Patrimonio neto; mientras que, de existir disminuciones restantes, se reconocen como un gasto del período en el que se generen en el Estado de Resultados Integral.

Al final de cada período contable, la diferencia entre el importe de depreciación basado en el monto revalorizado del activo reconocido en el Estado de Resultados Integral con el monto por depreciación basado en su costo original se reclasifica de "Otros Resultados Integrales" a "Resultados Acumulados" en el Patrimonio neto.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedad, planta & equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse en forma fiable. El valor de componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, Planta & Equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro del valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan de depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de Propiedades, Plantas & Equipos se ha estimado como sigue:

Clase de Propiedad, Planta & Equipo	***Años de Vida Útil***	***Valor Residual***
Terrenos	*No Aplica*	*-*
Edificios	*50 años*	*- (*)*
Muebles & Enseres	*10 años*	*- (*)*
Maquinarias & Equipos	*De 3 a 10 años*	*- (*)*
Equipos de Computación & Sofware	*3 años*	*- (*)*
Vehículos, Equipos de Transporte	*De 5 a 10 años*	*-*

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vida útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta & equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso acorde con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deben ser reconocidos en los estados financieros.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta & equipo, con el objeto de determinar el importe recuperable de un activo y cuando 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".

2.11 Propiedades de Inversión

En este grupo contable se registran 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 y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y solo 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 en 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 a su valor razonable menos el costo de venta.*

2.12. Inversiones No Corrientes

Inversiones en subsidiarias

En este grupo contable se registran las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de votos.

En los Estados Financieros estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro. La Matriz considerará a una subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

2.13 Cuentas por Pagar diversas relacionadas

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago de préstamos a entidades relacionadas.

2.14 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 del negocio.

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

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 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 lo hubiere).

2.15 Deterioro de valor de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realizará una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que

se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libro del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que había sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento en revaluación.

2.16 Costos por intereses

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

2.17 Préstamos y otros pasivos financieros

Los prestarnos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas, inicialmente, al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso. Se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un "Gasto Financiero" durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes, considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando sea mayor a 12 meses.

2.18 Baja de activos y pasivos financieros

Activos Financieros

Un activo financiero (o cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

a) *Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han terminado;*
b) *La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso;*
c) *La Compañía ha trasferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, de no haber transferido ni retenido sustancialmente dos los riesgos y beneficios del activo si ha transferido su control.*

Pasivos Financieros

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

2.19 Beneficios a los empleados

Pasivos corrientes

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y décimo cuarto sueldo, vacaciones, etc.), obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el Impuesto a la Renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como Jubilación Patronal y Desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores, aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.
El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del periodo en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

2.20 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 el año 2016 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo a 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 un 22% para el 2015 y 2016.

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 impuesto 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 de activos como de 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.

2.21 Capital Social

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

2.22 Aporte para futura capitalización

Corresponde a valores entregados en efectivo o especies por parte de los socios de la Compañía, los cuales se espera materializar en un período máximo de 12 meses a partir de la fecha de cierre de los Estados Financieros.

2.23 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios y productos vendidos 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 por actividades ordinarias puede 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 período 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:

- *Prestación de servicios y ventas de bienes.*

2.24 Costos de producción y/o ventas

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de bienes y prestación de servicios.

2.25 Gastos de Administración, Ventas, Otros y Financieros

Los Gastos de Administración, Ventas y Otros corresponden a: Remuneraciones del personal, beneficios a empleados, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinarias, muebles & equipos, transporte, así como 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 proviene de las obligaciones contraídas con terceros.

2.26 Medio Ambiente

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

2.27 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.

2.28 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2016 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS A CRITERIO DE LA ADMINISTRACION

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.

3.1 Vida útil y deterioro de activos

La valoración de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias & equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útil 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 de dichos activos fijos al final de cada periodo 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.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de Diciembre de 2016 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

3.2 Recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

3.3 Provisiones por litigios y contingencias legales

La Compañía 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 a que los resultados 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 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.

3.4 Valor justo en 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 modificarlos (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.

3.5 Estimación del valor justo

Al 31 de Diciembre de 2016, la Compañía mantuvo ciertos instrumentos financieros registrados a su valor justo. Estos se agrupan en la siguiente categoría:

3.5.1 Otras Estimaciones

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

- *La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.*
- *Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.*
- *La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos*
- *Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicio de su personal.*

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 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 realizará de forma prospectiva.

Nota. 4 Efectivo y equivalente Efectivo

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
Caja		
Caja General	*0.00*	*0.00*
Fondo Rotativo	*0.00*	*0.00*
Caja Chica	*3,500.00*	*3,450.00*
Total de Caja	***3,500.00***	***3,450.00***
Bancos		
Bco. Pichincha Cta. Cte. 3053074304	*77,439.56*	*39,821.30*
Produbanco Cta. Cte. 2002005243	*21,018.88*	*52,659.04*
Bco. Bolivariano Cta. Cte. 5005015240	*307.83*	*307.83*
Bco. Rumiñahui Cta. Cte. 80032131-04	*261.35*	*261.35*
Bco. Internacional Cta. Cte. 263506	*0.00*	*2,658.08*
Bco. Guayaquil Cta. Cte. 620325-6	*493.06*	*22,762.96*
Bco. Guayaquil Cta. Ahorro 10498215	*349.27*	*349.06*
Mutualista Pichincha Cta. Ah. 05-232969-8	*929.83*	*11,584.17*
Bco. Pacífico Cta. Cte. 07284907	*428.84*	*4,006.30*
Banco Ecuatoriano Vivienda Cta. Ah. 10000012675	*616.27*	*616.27*
Total de Bancos	***101,844.89***	***135,026.36***
TOTAL CAJA BANCOS	***105,344.89***	***138,476.36***

Son valores de libre disponibilidad que la empresa tiene para la operación en efectivo como fondos rotativos y en bancos con cuentas de ahorro y cuentas corrientes.

Nota. 5 Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
CUENTAS POR COBRAR		
Clientes	*471,757.61*	*204,381.49*
Anticipo Proveedores	*133,296.87*	*96,738.12*
Empleados	*14,716.74*	*15,080.63*
Bancos	*3,833.18*	*2,825.18*
Varios	*9,735.23*	*270.00*
Clientes Institucionales	*30,124.08*	*55,212.03*
Anticipo contratistas	*423,382.26*	*483,228.88*
Anticipo terrenos	*1,100,000.00*	*800,000.00*
Suman:	***2,186,845.97***	***1,657,736.33***

(-) DETERIORO ACUMULADO CUENTAS POR COBRAR		
(-) Deterioro Cuentas por Cobrar	*(31,691.17)*	*(15,613.33)*
TOTAL CTAS POR COBRAR	***2,155,154.80***	***1,642,123.00***

La empresa aplicó la normativa NIIF para PYMES.

Nota. 6 Inventarios

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
REALIZABLE		
Inventario Construcciones en Proceso		
Costos Proyectos Inmobiliarios Propios		
Terreno	*989,311.76*	*1,507,215.60*
Planificación	*34,479.26*	*35,832.91*
Costo de Obra	*1,686,982.33*	*2,593,076.45*
Sueldos	*76,628.29*	*124,707.98*
Costos Indirectos	*81,542.67*	*76,844.77*
Gastos de Ventas	*73,141.94*	*53,579.48*
Costos Financieros	*11,055.01*	*13,432.85*
Gastos Legales e Impuestos	*143,581.38*	*172,920.28*
Servicios Post-Ventas	*66,427.82*	*93,285.38*
Costos Administrativos	*1,331,583.13*	*778,896.84*
Imprevistos	*44,860.21*	*101,549.85*
Costos de Condominio	*-*	*10,223.71*
Costos Preliminares	*134,921.89*	*169,092.85*
Costos Extras	*-*	*3,726.87*
Suman:	***4,674,515.69***	***5,734,385.82***
Costos Proyectos por Honorarios		
Panificación	*300,520.45*	*300,687.76*
Construcción para Terceros	*7,252.00*	*16,396.15*
Gerencia de Proyectos	*175,655.96*	*174,155.96*
Ventas para Terceros	*17,019.70*	*17,019.70*
Suman:	***500,448.11***	***508,259.57***
Costos Proyectos en Gestión		
Varios	*105,032.55*	*96,296.16*
Suman:	***105,032.55***	***96,296.16***
TOTAL INVENTARIO CONSTRUCCIONES EN PROCESO	***5,279,996.35***	***6,338,941.55***
Inventario de Inmuebles terminados para la Venta		
Inventario de Casas		
Casa 17 Paseos, Lote 5	*0.00*	*86,500.00*

Casa 61 PBV-C3	*0.00*	*56,591.89*
Casa 21 PBV-C3	*0.00*	*3.20*
Casa 56 PBV-C3	*0.00*	*54,806.58*
Suman:	***0.00***	***197,901.67***
Inv. Comercios Terminados	*0.00*	*43,647.20*
Inventario Parqueaderos	*4,879.48*	*4,879.48*
TOTAL INVENTARIOS INMUEBLES TERMINADOS PARA LA VENTA	***4,879.48***	***246,428.35***
SUMAN INVENTARIOS:	***5,284,875.83***	***6,585,369.90***
(-) DETERIORO ACUMULADO DEL VALOR DE INVENTARIOS POR VALOR NETO REALIZACIÓN		
VNR INVENTARIOS	*0.00*	*(34,501.05)*
TOTAL VNR INVENTARIOS	***0.00***	***(34,501.05)***
TOTAL INVENTARIOS	***5,284,875.83***	***6,550,868.85***

Nota. 7 Activos por Impuestos Corrientes

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
SRI POR COBRAR		
Crédito Tributario IVA	*84,324.71*	*110,576.51*
Crédito Tributario I.R.	*7,995.45*	*0.00*
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	***92,320.16***	***110,576.51***

Nota. 8. Otros Activos corrientes

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
OTROS ACTIVOS CORRIENTE		
Terreno en Litigio	*146,355.75*	*146,355.75*
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	***146,355.75***	***146,355.75***

Nota. 9 Propiedades, Plantas y Equipos

Se refiere todos los bienes muebles e inmuebles que la empresa utiliza para obtener los ingresos ordinarios, se compone de las siguientes partidas:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
DEPRECIABLES		
Edificios e Instalaciones		
Vehículos	*160,564.98*	*236,079.24*
Máquinas & Equipos	*103,114.58*	*249,951.69*
Equipos de Oficina	*48,118.50*	*128,089.38*
Muebles y Enseres	*22,649.95*	*36,133.12*
TOTAL OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	***334,448.01***	***650,253.43***
DEPREC. ACUMULADA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo	*(212,309.27)*	*(512,264.53)*
TOTAL PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS	***122,138.74***	***137,988.90***

La empresa opto por el método de la revaluación en Maquinarias & Equipos, y optó por quedarse con el costo histórico en el resto de sus Propiedades, Plantas & Equipos, mismo que es el costo atribuido.

Además en el año 2016 han dado de baja casi el 50% dela Propiedad, Planta & Equipo en todos sus ítems.

Nota. 10 Propiedades de Inversión

Se refiere todos los bienes inmuebles que la empresa utiliza para obtener los ingresos ordinarios, se compone de las siguientes partidas:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
NO DEPRECIABLE		
TERRENO		
Costo Histórico	*174.86*	*174.86*
Valor reavalúo	*2,098,165.54*	*2,098,165.54*
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	***2,098,340.40***	***2,098,340.40***

En el costo histórico se contabilizó el valor de la Escritura de Compra-Venta del Terreno.

Nota. 11 Inversiones en Subsidiarias

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS		
INVERSIONES EN OPERGAMA S. A.		
Acciones en Opergama S. A.	1,599.60	1,599.60
Derechos Fiduciarios Las Higueras	815,321.42	0.00
Derechos Fiduciarios Hilarios	3,000.00	0.00
TOTAL INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	**819,321.02**	**1,599.60**

La empresa mantiene el valor nominal de esta inversión de OPERGAMA S. A., no ha calculado el VPP.

Nota. 12 Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Proveedores	139,980.30	139,723.44
Proveedores Contratistas	40,423.96	83,495.26
(-) Beneficio Interés Implícito Proveed.	(19,798.59)	(13,763.85)
Suman:	**160,605.67**	**209,454.85**
Clientes por desistimientos	500.00	49,250.70
Otras cuentas por Pagar Clientes	56,007.37	14,208.39
Clientes Institucionales	0.00	51,111.68
Entidades Relacionadas Opergama S. A.	221,637.96	143,033.95
Suman:	**278,145.33**	**257,604.72**
Paula Andino	0.00	6,391.09
Katherine Maldonado	0.00	2,167.70
Otros Relacionados	939,347.44	607,867.74
Suman:	**939,347.44**	**616,426.53**
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	**1,378,098.44**	**1,083,486.10**

Proveedores.- La política de la empresa es pago a 30 días, en caso de falta de liquidez, la empresa no paga y aplica financiamiento con el valor presente neto. ***Realiza una Provisión en una Cuenta de Pasivo con Saldo Deudor que la empresa la denomina BENEFICIO INTERES IMPLICITO PROVEEDORES por US$ 19,798.59 (Cuenta Contable 2.01.02.01.002).***

El saldo de US$ 500.00 es un valor que no se ha pagado por desistimiento del Cliente desde el 27 de Marzo del 2014 a Segovia Fabricio por casa 10 de Nayon Lote 1.

Nota. 13 Deudas Fiscales

Se refiere a los pagos pendientes que tiene la empresa por obligaciones en:

Retenciones que efectúa a sus proveedores por renta
Retenciones que efectúa a sus proveedores por IVA
Retenciones en la fuente de empleados
Y por el impuesto a la renta por pagar al fisco

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
SRI POR PAGAR		
Retenciones Renta	*3,143.45*	*9,577.81*
Impuesto a la Renta del Ejercicio	*0.00*	*36.17*
Retenciones IVA	*1,614.95*	*2,978.11*
Convenio de Pago SRI	*42,126.54*	*39,080.29*
TOTAL DEUDAS FISCALES	***46,884.94***	***51,672.38***

Estas obligaciones son corrientes y su registro se queda con el costo histórico debido a que su rotación no es mayor de los treinta días. La empresa tiene firmado un convenio de Pagos con el SRI relacionada con el Anticipo de Impuesto a la Renta, este convenio se firmó en Septiembre de 2016 y es pagadero hasta Mayo de 2017

Nota. 14 Acreedores Diversos

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
ACREEDORES DIVERSOS		
Intereses por Pagar Hugo Bonilla	*0.00*	*1,526.29*
Ctas. por Pagar Fideicomiso Las Higueras	*45.71*	*0.00*
TOTAL ACREEDORES DIVERSOS	***45.71***	***1,526.29***

Nota. 15. Sueldos Retenciones y Prestaciones

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
SUELDOS POR PAGAR		
Sueldos por pagar	*79,333.77*	*57,903.30*
TOTAL EMPLEADOS POR PAGAR	***79,333.77***	***57,903.30***
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		
Décimo tercer Sueldo por Pagar	*3,412.78*	*4,894.27*

Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	*3,222.63*	*4,339.45*
Liquidaciones por Pagar	*78,285.05*	*11,398.63*
15% Utilidades Ejercicios Anteriores	*47,476.57*	
15% Utilidades por Pagar Ejercicio 2016	*130,882.37*	*78,153.02*
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	***263,279.40***	***98,785.77***
IESS POR PAGAR		
Aportes al IESS por Pagar	*8,140.90*	*10,761.62*
Préstamos Quirografarios	*0.00*	*0.00*
Fondos de Reserva	*0.00*	*1,809.37*
Préstamos Hipotecarios IESS	*0.00*	*0.00*
TOTAL IESS POR PAGAR	***8,140.90***	***12,570.99***
TOTAL SUELDOS RETENCIONES Y PRESTACIONES POR PAGAR	***350,754.07***	***169,259.66***

La empresa registra en este grupo de cuentas todos los haberes a favor de los empleados y que al 31 de diciembre no han sido cancelados.

Estas obligaciones son a corto plazo, no hay aplicación de financiamiento alguno

Nota. 16 Obligaciones con Instituciones Financieras

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
OBLIGACION CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
Capital por préstamo Bancario	*156,728.14*	*788,788.30*
Préstamos Bancarios a través de Terceros	*8,119.54*	*8,539.56*
Tarjetas de Crédito	*30,204.90*	*11,936.54*
TOTAL OBLIGACION CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	***195,052.58***	***809,264.40***

La empresa aplico el interés efectivo en el préstamo bancario

Nota. 17 Pasivos no Corrientes

17.1 Cuentas y Documentos por Pagar:

El saldo al 31 de Diciembre es como sigue:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
CUENTAS Y DOCUMENTOS X PAGAR		
Relacionadas		
Cuentas por Pagar Terreno	*167,314.70*	*167,314.70*

(-) Deterioro Cuentas por Pagar Terreno	*(76,474.73)*	*(76,474.73)*
Paula Andino	*43,888.08*	*51,615.99*
Katherine Maldonado	*0.00*	*1,004.42*
Suman:	***134,728.05***	***143,460.38***
Anticipo Clientes		
Clientes Inmobiliarios		
Por Casas	*1,922,349.76*	*2,971,744.87*
Por Terrenos	*1,408,367.36*	*1,390,159.44*
Por Parqueaderos	*46,737.50*	*42,286.50*
Por Bodegas	*6,512.00*	*6,512.00*
Por Locales	*23,056.48*	*56,056.48*
Por Casas PBV	*0.00*	*3,500.00*
Por Honorarios	*167,129.04*	*0.00*
Depósitos por confirmar clientes	*116,559.52*	*119,118.02*
Suman:	***3,690,711.66***	***4,589,377.31***
Otras Cuentas por Pagar		
Provisión Garantías	*107,174.90*	*107,174.90*
Suman:	***107,174.90***	***107,174.90***
Contratos a Mutuo		
Silvana Maldonado	*38,239.45*	*0.00*
Dennise Maldonado	*16,019.19*	*0.00*
Humberto Montalvo	*182,000.42*	*0.00*
Geovanny Maldonado	*112,731.57*	*55,480.14*
Suman:	***348,990.63***	***55,480.14***
Inversiones por Pagar		
Katherine Maldonado	*70,000.00*	*0.00*
Suman:	***70.000.00***	***0.00***
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	***4,351,605.24***	***4,895,492.73***

La empresa tiene Valores por Pagar, dineros que ha recibido en sus cuentas tanto por Clientes como por relacionados.

Nota 18. Otras Cuentas por Pagar

El saldo al 31 de Diciembre es como sigue:

CUENTAS	***SALDOS NIIF AL 31/12/16***	***SALDOS NIIF AL 31/12/15***
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Capital por Pagar Claudio Mastrangelo	*161,369.89*	*43,794.00*
Capital por Pagar Hugo Bonilla	*109,077.33*	*102,983.00*
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	***270,447.22***	***146,777.00***

Nota 19. Provisión por Beneficios Empleados

El saldo al 31 de Diciembre es como sigue:

CUENTAS	*SALDOS NIIF AL 31/12/16*	*SALDOS NIIF AL 31/12/15*
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		
Jubilación Patronal	*115,047.53*	*180,921.71*
Desahucio	*43,906.86*	*68,959.65*
TOTAL PROVISION BENEFICIOS A EMPLEADOS	***158,954.39***	***249,881.36***

La empresa en cumplimiento con la Ley Laboral aplicó la provisión para Jubilación Patronal y Desahucio, de acuerdo con el Estudio Actuarial.

Nota. 20 Capital Social

El capital de la compañía es de US $ 136,448,00, compuesta por cuatrocientos cuarenta y ocho participaciones de US$ 1,00 (Un, 00/100 dólar) cada una.

ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL

SOCIOS	***PARTICIPACION***	***%***
VERONICA ANDINO	***134,100***	***50%***
CAMILA ANDINO	***134,100***	***50%***
TOTAL	***268,200***	***100.00%***

El capital social se encuentra pagado en su totalidad.

Nota. 21 Patrimonio

Se refiere a los componentes

CUENTAS	*SALDOS NIIF AL 31/12/16*	*SALDOS NIIF AL 31/12/15*
CAPITAL SOCIAL		
Verónica Andino	*134,100.00*	*134,100.00*
Camila Andino	*134,100.00*	*134,100.00*
Total Capital Social	***268,200.00***	***268,200.00***
RESERVAS		
Reservas Legales	*75,066.99*	*57,958.39*

Otra Reservas	*0.00*	*0.00*
Total Reservas	***75,066.99***	***57,958.39***
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Resultado por Adopción NIIF por primera vez	*1,247,134.08*	*1,247,134.08*
Superávit por Revaluación de Propiedades, Plantas & Equipos	*111,862.36*	*111,862.36*
Ganancias (Pérdidas) Actuariales	*84,542.46*	*57,938.82*
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	***1,501,477.72***	***1,416,935.26***
Ganancias Acumuladas	*1,623,341.65*	*1,333,703.84*
Ganancia Neta del Periodo	*662,461.46*	*342,171.96*
TOTAL PATRIMONIO	***4,072,609.00***	***3,418,969.45***

Nota. 22 Ingresos

Se refiere a:

CUENTAS	***SALDOS NIIF***	***SALDOS NIIF***
	AL 31/12/16	***AL 31/12/15***
INGRESOS		
Ventas		
Casas	*2,209,800.68*	*4,056,974.92*
Terrenos	*385,802.10*	*1,857,332.27*
Materiales	*213.44*	*800.00*
Locales	*81,555.27*	*66,878.56*
Bodegas	*0.00*	*1,702.83*
Parqueaderos	*6,500.00*	*0.00*
Suman:	***2,683,871.49***	***5,983,688.58***
Honorarios	*930,746.48*	*113,501.05*
Arriendos	*18,450.00*	*0.00*
Intereses Ganados y otros	*19,218.04*	*36,855.49*
Multas Cobradas	*16,535.10*	*11,890.59*
Venta de Activos Fijos	*0.00*	*1,562.50*
Otros Ingresos	*552,244.22*	*29,078.15*
Ingreso por Beneficios interés implícito	*12,055.43*	*6,313.50*
Ingresos por Reembolsos	*158,586.94*	*0.00*
Suman:	***1,707,836.21***	***199,201.28***
TOTAL INGRESOS	***4,391,707.70***	***6,182,889.86***

La empresa tiene una disminución en los ingresos con respecto al año anterior

Nota. 23 Costos

Se refiere a todos los rubros que son necesarios para que la empresa pueda prestar los servicios e instalaciones

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
COSTOS		
COSTOS PROYECTOS INMOBILIARIOS		
Costos Conjuntos en Proceso	3,060,873.98	4,948,114.97
Costos Conjuntos Terminados	0.00	16,719.76
Suman:	**3,060,873.98**	**4,964,834.73**
COSTO MATERIAL VENDIDO		
COSTO PROYECTOS POR HONORARIOS		
Planificación para Terceros	0.00	44,381.70
Suman:	**0.00**	**44,381.70**
COSTOS POR REEMBOLSOS		
Costos por Reembolsos	**158,586.94**	
Suman:	**158,586.94**	
TOTAL COSTOS	**3,219,460.92**	**5,009,216.43**

La empresa aplica todos estos costos al ingreso por servicios que vende a sus clientes.

Nota. 24 Gastos de Administración y Ventas

Se refiere a los gastos de administración y ventas que son necesarios para el manejo de la compañía

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/16	SALDOS NIIF AL 31/12/15
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		
Recursos Humanos	73,116.57	337,480.13
Oficina	22,591.04	40,472.70
Comunicaciones	7,702.87	8,728.88
Transporte	14,259.88	18,814.01
Contribuciones	183.76	70.00
Impuestos	19,336.45	28,065.17
Promoción y Publicidad	13,333.97	4,935.21
Gastos Legales	4,350.06	53,740.49
De diseño	0.00	4.02
Depreciaciones	36,266.58	26,901.56
Gasto cuentas incobrables y deterioro	0.00	2,160.97
Asistencia Técnica	0.00	8,186.96
Otros Gastos Generales	26,246.75	35,128.78
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	**217,387.93**	**564,688.88**

El registro de los gastos la empresa lo aplica por el método de la función y dentro de sus cuentas auxiliares los registran por su naturaleza

Nota. 25 Gastos Financieros

Se refiere a los gastos de administración y ventas que son necesarios para el manejo de la compañía

CUENTAS	*SALDOS NIIF AL 31/12/16*	*SALDOS NIIF AL 31/12/15*
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses	*80,155.15*	*42,051.67*
Mantenimiento Tarjeta Crédito	*528.30*	*606.02*
Intereses Terceros	*0.00*	*43,207.26*
Gastos Bancarios	*1,626.27*	*1,799.44*
Otros Gastos Financieros	*0.00*	*300.00*
TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS	***82,309.72***	***87,964.39***

NOTA 26.- RESULTADOS

El saldo al 31 de Diciembre es como sigue:

CUENTA	*SALDOS*	
	31/12/2016	*31/12/2015*
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	***872,549.13***	***521,020.16***
PROVISIONES FINALES		
GASTO PARTICIPACION TRABAJADORES	*130,882.37*	*78,153.02*
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	*79,205.30*	*100,695.18*
TOTAL PROVISIONES FINALES	*210,087.67*	*178,848.20*
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	***662,461.46***	***342,171.96***

NOTA 27.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2016 correspondió al saldo de USD 75,066.99.

NOTA 28.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

*La utilidad líquida de **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.** fue de USD 662,461.46, después de participación trabajadores e Impuesto a la Renta.*

NOTA 29.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 30.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de ***ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS*** *CIA. LTDA., se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.*

NOTA 31.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). "Instrumentos Financieros Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua. ***ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.*** *Administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.*

Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales.

Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la compañía. ***ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.,*** *maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.*

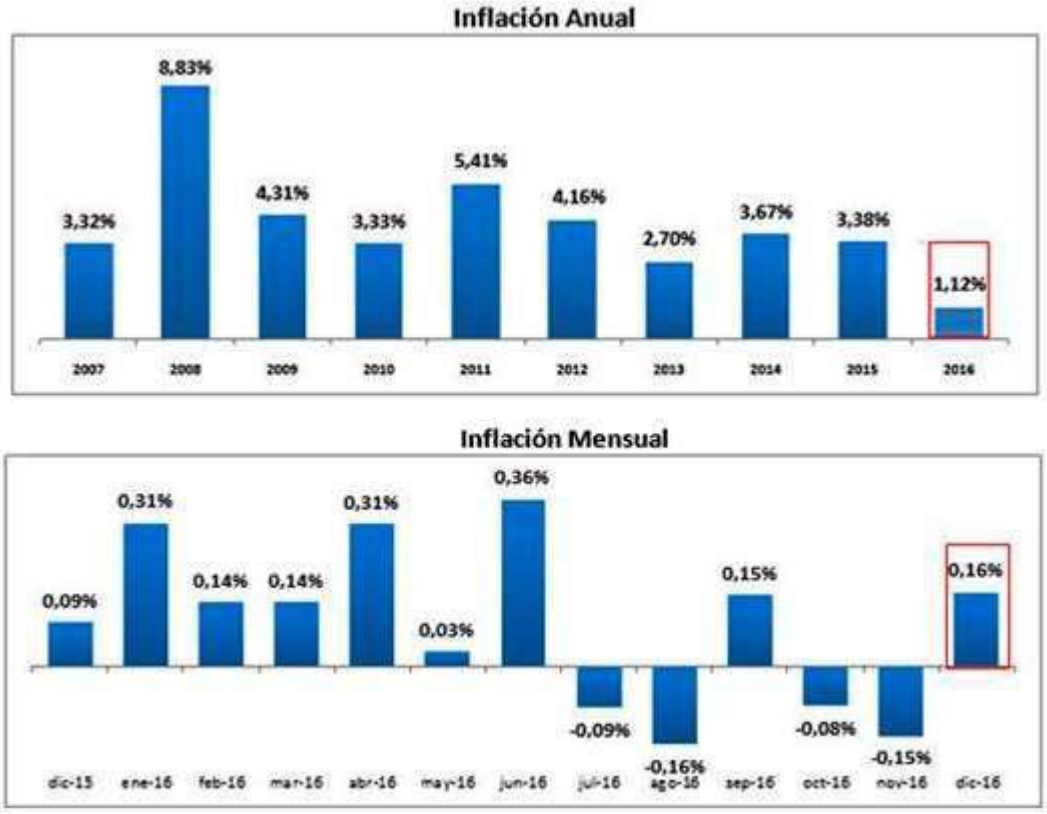
La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:



Riesgo de Crédito

La Compañía efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento.

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA., *realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.*

Nota 32. CONTINGENCIAS

Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a ***ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.,*** *a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2016.*

De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a ***ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.,*** *a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de Diciembre del 2016.*

Prestaciones Legales Laborales

Existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

Nota 33.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos:, 22% para el año 2014 y 2015

Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Nota 34. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de Diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas".

"Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia".

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

"La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la ***Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América".***

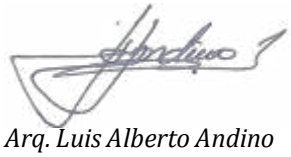
*La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: "****Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento".***

*Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice "****Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia."***

La empresa está obligada a realizar el estudio de precios de transferencia en sus transacciones con relacionadas.

Nota 35. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de Mayo del 2017), no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



Arq. Luis Alberto Andino — ***GERENTE GENERAL***

Miriam Flores Ruiz — ***CONTADORA GENERAL***